

NYFOSA

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2022

HELÅRET

Januari–december 2022

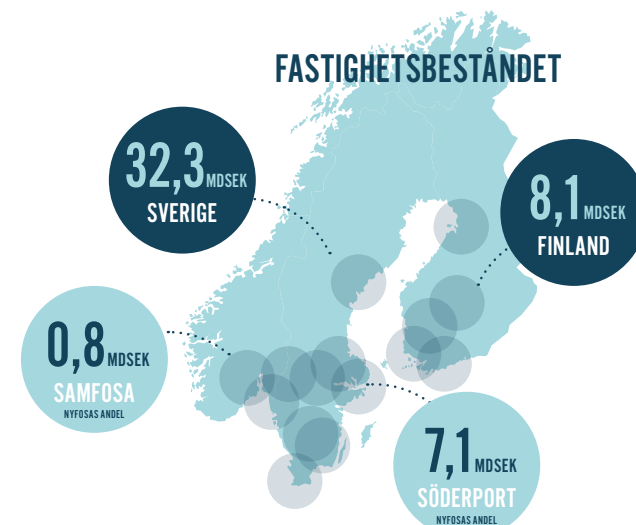
- Intäkterna uppgick till 3 151 MSEK (2 459), en ökning med 28,1 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 533 MSEK (1 302), motsvarande 7,80 SEK per aktie (6,90), vilket är en ökning med 13,0 procent.
- Utdelningsgrundande kassaflöde uppgick till 1 596 MSEK (1 436), motsvarande 8,35 SEK per aktie (7,64), vilket är en ökning med 9,3 procent.
- Periodens resultat uppgick till 1 694 MSEK (3 112), motsvarande 8,61 SEK per aktie efter utspädning (16,49).
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 4,00 SEK (3,80) per aktie med utbetalning kvartalsvis om 1,00 SEK per aktie, motsvarande 764 MSEK.

KVARTALET

Oktober–december 2022

- Intäkterna uppgick till 848 MSEK (672), en ökning med 26,2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 384 MSEK (345), motsvarande 1,95 SEK per aktie (1,78), vilket är en ökning med 9,1 procent.
- Utdelningsgrundande kassaflöde uppgick till 432 MSEK (434), motsvarande 2,26 SEK per aktie (2,27), vilket är en minskning med 0,5 procent.
- Kvartalets resultat uppgick till -882 MSEK (1 061), motsvarande -4,68 SEK per aktie efter utspädning (5,52).

FASTIGHETSBESTÅNDET



Totalt fastighetsvärde inkl. Nyfosas andel i joint ventures var 48,3 MDSEK den 31 december 2022.

VISION

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

+9,3%

TILLVÄXT UDELNINGS-
GRUNDANDE KASSAFLÖDE
PER AKTIE
2022

+28,1%

TILLVÄXT INTÄKTER
2022

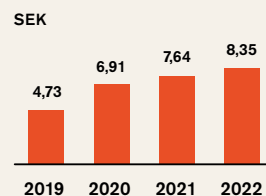
+26,7%

TILLVÄXT DRIFTNETTO
2022

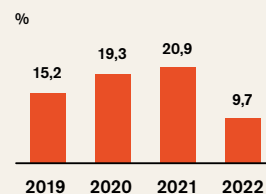
AFFÄRSIDÉ

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.

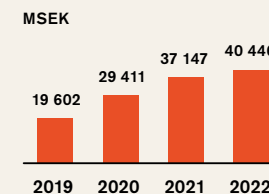
UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE PER AKTIE



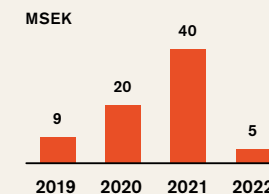
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



FASTHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING



NETTOUTHYRNING



NYCKELTAL

	Helår		Okt-dec	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter, MSEK	3 151	2 459	848	672
Driftnetto, MSEK	2 092	1 651	576	446
Överskottsgrad, %	66,4	67,1	67,9	66,3
Förvaltningsresultat ¹ , MSEK	1 533	1 302	384	345
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	1 596	1 436	432	434
Resultat, MSEK	1 694	3 112	-882	1 061
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	4,2	2,9	4,4
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	40 446	37 147		
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, MSEK	19 250	18 325		
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	57,7	55,2		
Nyckeltal per aktie				
Förvaltningsresultat ¹ , SEK	7,80	6,90	1,95	1,78
Utdelningsgrundande kassaflöde, SEK	8,35	7,64	2,26	2,27
Resultat efter utspädning, SEK	8,61	16,49	-4,68	5,52
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, SEK	100,78	95,93		

¹⁾ Den tidigare benämningen Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures har ersatts av benämningen Förvaltningsresultat. Se Resultaträkning i sammandrag på sid 20 samt Definitioner på sid 32.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Den 10 oktober meddelades att bolaget i tre transaktioner förvärvat åtta fastigheter belägna i Västervik, Halmstad och finska Åbo för 411 MSEK. Två av fastigheterna tillträdde under kvartalet.
- Vid en extra bolagsstämma den 15 november i Nyfosa AB bemyndigades styrelsen att besluta om förvärv av egna stamaktier, maximalt 10 procent av samtliga aktier i bolaget.
- Nyfosa meddelade den 13 december en utökning av valberedningen med anledning av ändrad ägarbild. Lannebo Fonder tar plats i valberedningen inför årsstämman 2023.

FÖRVÄRV I FINLAND OCH SVERIGE FÖR 411 MSEK

NYFOSA FÖRVÄRVADE i september och oktober åtta fastigheter i Västervik, Halmstad och finska Åbo, i tre separata transaktioner. Gemensamt för samtliga fastigheter är bra lägen för sitt ändamål och starka kassaflöden.

Fastigheterna med en total yta om cirka 37 tusen kvadratmeter utgörs av 7 tusen kvadratmeter kontor i centrala Västervik och resterande yta av lager och industri i etablerade industriområden i Halmstad och Åbo. Lokalerna som är uthyrda till 97,6 procent har Försäkringskassan, Socialkontoret och Region Halland som största hyresgäster. Sammanlagt årligt hyresvärde är 38 MSEK.



KOMMENTAR FRÅN VD

Under 2022 förändrades förutsättningarna för fastighetssektorn extremt snabbt. Ränteläget tillsammans med en avvaktande kapitalmarknad har gjort finansieringen både dyrare och svårare. Kassaflöde har alltid varit vårt fokus och jag kan inte nog poängtera vikten av den inriktningen under året som gått. Nyfosas kassaflöde per aktie ökade med 9,3 procent till 8,35 SEK under året. Intäkterna steg med 28 procent och driftnettot var det högsta i bolagets historia med en tillväxt om 27 procent. Fastighetsvärderingarna ligger stabilt under året. Styrelsen föreslår en höjd utdelning till 4,00 kr per aktie.

Tillväxten i kassaflöde kommer främst från de transaktioner vi genomförde under året. I korthet har vi sålt lågavkastande fastigheter i Sverige och förvärvat högavkastande fastigheter i Finland. Totalt förvärvade vi fastigheter för 4,4 MDSEK och sålde för 1,7 MDSEK under året. Vi ska fortsätta arbeta med vårt bestånd och stärka våra kassaflöden genom att utveckla fastigheterna och vara aktiva i transaktionsmarknaden.

Förvaltning

Nettouthyrningen var positiv i Sverige även det senaste kvartalet men en uppsägning i Finland bröt trenden totalt sett. Den vakanta ytan i Finland hyrdes dock ut igen under februari 2023. För helåret uppgick nettouthyrningen till plus 5 MSEK. Samtliga regioner har stark aktivitet och jag ser positivt på uthyrningsläget framgent i vårt fastighetsbestånd. Med den indexjustering som genomfördes vid årsskiftet där hyrorna höjdes med cirka 75 SEK/kvm, har vi fortsatt konkurrenskraftiga hyresnivåer och höjningen har hanterats väl från merparten av våra hyresgäster. Arbetet i förvaltningen mot våra hållbarhetsmål intensifierades ytterligare under året och visar resultat i form av minskad energianvändning.

Värderingar

Med den negativa marknadsutvecklingen riktas uppmärksamhet mot fastigheternas värderingar. Nyfosa redovisar

en mindre negativ värdeförändring om cirka –1 procent för helåret som en konsekvens av stigande avkastningskrav i värderingarna från 5,8 procent till 6,4 procent. Det är i sig positivt att vi fått en relativt stor avkastningsförflyttning utan några större nominella värdejusteringar. Som motvikt till de höjda avkastningskraven är Nyfosas positiva utveckling av driftnettot från uthyrningar, värdehöjande projekt och indexuppräknig av hyror.

Finansiering och kapitalstruktur

Som tidigare nämnts utgörs Nyfosas låneportfölj till 93 procent av bankfinansiering med resterande del obligationer. 42 procent av låneportföljen är säkrad med räntetak eller swapar med en återstående löptid om 2,2 år och räntetäckningsgraden är 3,4 gånger. Jag kan konstatera att bankmarknaden är fortsatt stabil och noterar signaler om viss ökad aktivitet på obligationsmarknaden.

Jag tror att vi även fortsättningsvis får leva med en svårnavigerad och avvaktande marknad men är också övertygad om att det kommer skapa möjligheter. Vi blickar framåt. Det finns mycket att göra.

Stina Lindh Hök, VD

MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

FINANSIELLT MÅL

Tillväxt i kassaflöde per aktie

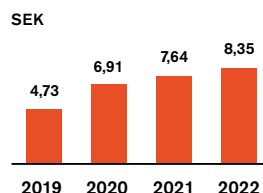
Årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent över tid.

Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019-2022

+19,6%

Tillväxt under 2022

+9,3%



Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK

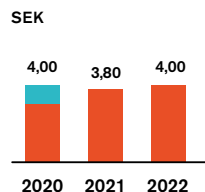
UTDELNING PER AKTIE

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.

Föreslagen utdelning 2022:

4,00 SEK

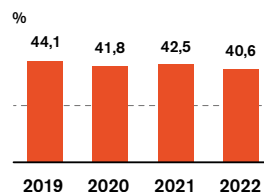


1,00 SEK extrautdelning

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

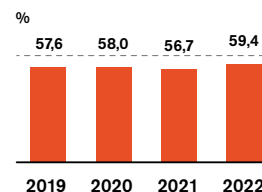
Soliditet

Långsiktigt minst 25 procent.



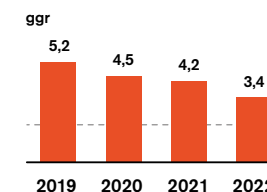
Belåningsgrad

Ej över 65 procent.



Räntetäckningsgrad

Långsiktigt minst 2 ggr.



HÅLLBARHETSMÅL

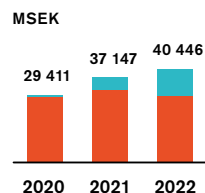
MÅL 2025

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 det totala fastighetsvärdet.

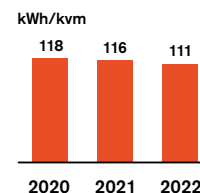


Förbrukningseffektivisering

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

Utfall 2022

Startvärdet år 2020 uppgår till 117,6 kWh per kvm. Energiförbrukningen under 2022 uppgick till 110,9 kWh per kvm, vilket motsvarar en minskning med 6 procent.



LÅNGSIKTIGT MÅL

Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

Utveckling 2022

I det jämförbara fastighetsbeståndet minskade koldioxidutsläppen med 43 procent per kvm. Minskningen var främst en effekt av investeringar i förnyelsebar energi samt ett större fokus på energieffektiviseringar.

RESULTAT

JANUARI-DECEMBER 2022

Intäkter

Intäkterna uppgick till 3 151 MSEK (2 459), vilket är en ökning med 28,1 procent jämfört med föregående år. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten. Tillväxten i det jämförbara beståndet uppgick till 108 MSEK.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för året uppgick till 93,7 procent (93,7). I det jämförbara fastighetsbeståndet var den ekonomiska uthyrningsgraden 94,0 procent (93,4).

Intäkter, MSEK	2022	2021
Jämförbart bestånd	2 211	2 103
Förvärv och avyttringar	939	355
Summa	3 151	2 459

Hyresfordringar avseende aviserade hyror har reglerats i enlighet med kontraktsvillkoren, med undantag för ett fåtal avier. Av Nyfosas hyreskontrakt har cirka 92 procent av årshyresintäkterna villkor om årlig indexuppräknings. Majoriteten av indexuppräkningsarna avser 100 procent av bashyran och ska följa KPI, eller motsvarande, för oktober. Uppräkningsen av årshyran för 2023 i befintliga hyresavtal uppgick till 228 MSEK, vilket påverkar resultatet från och med den 1 januari 2023.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 635 MSEK (439), vilket är en ökning med 44,6 procent. Ökningen beror dels på en större portfölj, dels på högre energipriser i både Sverige och Fin-

land. Av totala kostnader för bland annat el, värme och kyla debiteras cirka 50 procent vidare till hyresgästerna.

Underhållskostnaderna minskade jämfört med föregående år. Total kostnad uppgick till 143 MSEK (167), vilket är en minskning med 24 MSEK.

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 129 MSEK (91), där ökningen följer av ett större fastighetsbestånd.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 2 092 MSEK (1 651), vilket är en ökning med 26,7 procent. Överskottsgraden uppgick till 66,4 procent (67,1) och har påverkats främst av de högre energipriserna under året.

Driftnetto, MSEK	2022	2021
Jämförbart bestånd	1 476	1 437
Förvärv och avyttringar	616	214
Summa	2 092	1 651

Centraladministration och resultatandel i joint ventures

Kostnaden för centraladministration uppgick till 161 MSEK (128).

Andel i joint ventures resultat uppgick till 672 MSEK (888) och består av förvaltningsresultat 252 MSEK (218), värdeförändringar och skatt 381 MSEK (670). I slutet av året förvärvade det delägda bolaget Söderport ytterligare aktier i sitt dotterbolag Torslanda Property Investment. Förvärvet medförde en engångseffekt i resultatandelen om 38 MSEK.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Helår	
	2022	2021
Intäkter¹	3 151	2 459
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-635	-439
Underhållskostnader	-143	-167
Fastighetsskatt	-153	-112
Fastighetsadministration	-129	-91
Driftnetto	2 092	1 651
Centraladministration	-161	-128
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	14	5
Andel i joint ventures resultat	672	888
- varav förvaltningsresultat	252	218
- varav värdeförändringar	542	758
- varav skatt	-161	-88
- varav övrigt	38	-
Finansiella intäkter och kostnader	-664	-443
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader²	1 953	1 973
- varav Förvaltningsresultat ²	1 533	1 302
Värdeförändring fastigheter	-439	1 652
Värdeförändring finansiella instrument	345	19
Resultat före skatt	1 859	3 644
Skatt	-165	-532
Resultat	1 694	3 112

1) Från och med 1 oktober 2022 delas intäkterna in i Hyresintäkter och Serviceintäkter i enlighet med IFRS 15. Se Not 1 på sid 24 samt Definitioner på sid 32.

2) 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 ventures har fått den nya benämningen Förvaltningsresultat. Förändringen medför bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag med väsentliga innehav av andelar i joint ventures.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –664 MSEK (–443). Ökningen förklaras av en högre nettoskuld, vilken uppgick till 23 342 MSEK (20 511) på balansdagen, samt högre räntenivåer. Den genomsnittliga räntekostnaden, exklusive uppläggningskostnader uppgick på balansdagen till 3,5 procent (1,9).

Den 31 december var 42 procent av den totala skuldportföljen säkrad med ett räntetak eller swap. Det genomsnittliga räntetaket var 1,56 procent och den genomsnittliga ränteswappen var 1,57 procent.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 ggr (4,2).

Finansiella intäkter och kostnader, MSEK	2022	2021
Ränteintäkter och Räntekostnader	-590	-373
Periodiserade lånekostnader m.m.	-74	-70
Summa	-664	-443

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 533 MSEK (1 302), motsvarande 7,80 SEK per aktie (6,90), vilket är en ökning med 13,0 procent.

Värdeförändringar

Värdeförändringar från fastigheter uppgick till –439 MSEK (1 652).

Under året ökade avkastningskraven i värderingarna, som en effekt av den makroekonomiska utvecklingen. Den negativa värderingseffekten hänförlig till högre avkastningskrav vägs till stor del upp av förbättrade framtida driftnetton på grund av nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknig av hyror.

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per den 31 december 2022 uppgick till 6,39 procent (5,83).

Samtliga fastigheter värderas av extern oberoende värderingsbyrå vid varje kvartalsbokslut, med undantag för de fastigheter som tillträtts under det senaste kvartalet.

Värdeförändringar från finansiella instrument uppgick till 345 MSEK (19), vilket avser räntetak och ränteswappar som ökat i värde på grund av de stigande marknadsräntorna.

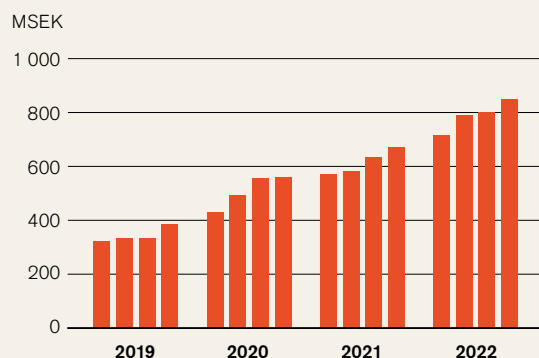
Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till 165 MSEK (532). Den effektiva skatten uppgick till 8,9 procent (14,6). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 20,6 procent beror främst på att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa men också av att eventuella reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga eller att nyttjandet av skattemässiga underskott förändras över tid.

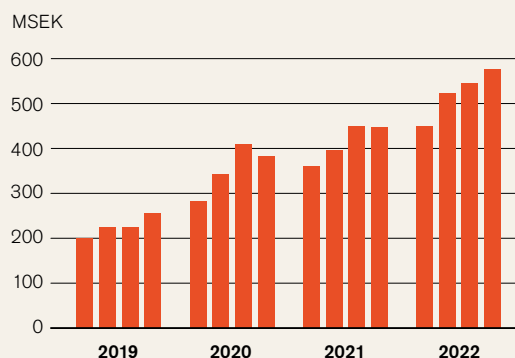
Årets resultat

Årets resultat uppgick till 1 694 MSEK (3 112), motsvarande 8,61 SEK per aktie (16,49), efter utspädning. Minskningen är främst en effekt av högre räntekostnader och negativa värdeförändringar.

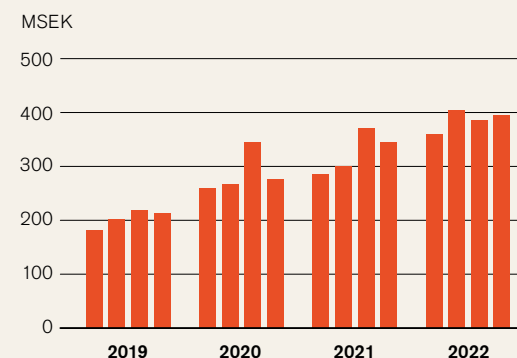
INTÄKTER PER KVARTAL



DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



OKTOBER–DECEMBER 2022

Totala intäkter uppgick till 848 MSEK (672), vilket är en ökning med 26,2 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Driftnettot uppgick till 576 MSEK (446), vilket är en ökning med 29,1 procent. Överskottsgraden under kvartalet var 67,9 procent (66,3).

Kostnaden för centraladministration uppgick till 47 MSEK (35). Andelar i joint ventures bidrog med en resultatandel om 66 MSEK (57). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –217 MSEK (–124).

Förvaltningsresultatet för koncernen uppgick till 384 MSEK (345), motsvarande 1,95 SEK per aktie (1,78), vilket är en ökning med 9,1 procent.

Effekten från omvärdering av fastigheter uppgick till –1 491 MSEK (667). Den negativa värdeutvecklingen beror främst på förändrade avkastningskrav, från i snitt 6,08 procent vid förra kvartalet till 6,39 procent i nuvarande bokslutsvärdering.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 6 MSEK (16).

Skatten för kvartalet uppgick till 228 MSEK (–222) och består av positiv uppskjuten skatt hänförlig till den negativa omvärderingen på fastighetsportföljen. Den effektiva skatten uppgick till 20,5 procent (17,3).

Kvartalets resultat uppgick till –882 MSEK (1 061), motsvarande –4,68 SEK per aktie (5,52), efter utspädning.



LOKALANPASSNING FÖR FINSK YRKESHÖGSKOLA

Under våren 2022 påbörjade Nyfosa utveckling av fastigheten Vasarakatu 27 i Jyväskylä i samband med att ett 15-årigt hyresavtal tecknades med yrkesskolan Spesia som specialiserar sig på att ge yrkesutbildning och coachning till studenter som behöver individuellt stöd. Renoveringen genomförs främst i syfte att bättre anpassa fastigheten till verksamheten. Nyfosa utvecklar här en mångsidig lärmiljö med moderna lokaler. Projektet inkluderar cirka 3 000 kvadratmeter nybyggnation och 900 kvadratmeter renovering. De renoverade utrymmena färdigställs i etapper och projektet beräknas slutföras i juni 2023.

KASSAFLÖDE

Totalt kassaflöde

Under året bidrog den löpande verksamheten med 1 644 MSEK (1 389) i positivt kassaflöde, varav 1 309 MSEK (1 057) är hänförligt till den helägda portföljen och 335 MSEK (332) utgjorde utdelning från andelar i joint ventures.

Kassaflöde som allokaterats till investeringar uppgick till 3 392 MSEK (6 051). Tillträden och frånträden av fastigheter, direkt och indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto 2 586 MSEK (5 556). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 577 MSEK (475). Investeringar i andelar i joint ventures uppgick till 192 MSEK (17).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 889 MSEK (4 884) och är hänförligt till netto räntebärande lån om 2 628 MSEK (3 925) samt utdelning till aktieägare om -688 MSEK (-609).

Totalt kassaflöde för året uppgick till 140 MSEK (221).

Totalt kassaflöde, MSEK	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 644	1 389
– varav utdelningsgrundande kassaflöde	1 596	1 436
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 392	-6 051
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 889	4 884
Totalt kassaflöde	140	221

Utdelningsgrundande kassaflöde

Det utdelningsgrundande kassaflödet utgår ifrån resultat före skatt, som justeras för poster som inte är kassaflödespåverkande såsom omvärderingseffekter och resultatandel i joint ventures.

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

Tillväxt i kassaflöde per aktie

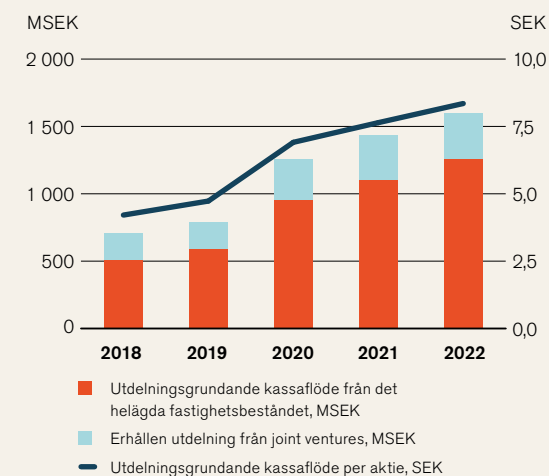
Bolagets mål är att uppnå en årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent över tid. Under året belastades det utdelningsgrundande kassaflödet av stigande marknadsräntor och högre elpriser. Trots detta uppnåddes en tillväxt på 9,3 procent för året.

Den genomsnittliga tillväxten per år under perioden 2019-2022 var 19,6 procent.

UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE

MSEK	Helår		Okt–dec	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	1 859	3 644	-1 110	1 284
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-507	-2 510	1 443	-982
Utdelning från innehav i joint ventures	335	332	110	132
Utbetald ränta till hybridobligationslånsinnehavare	-37	-	-12	-
Betald inkomstskatt	-54	-29	-	-
Utdelningsgrundande kassaflöde	1 596	1 436	432	434
– per aktie, SEK	8,35	7,64	2,26	2,27

KASSAFLÖDE PER AKTIE



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

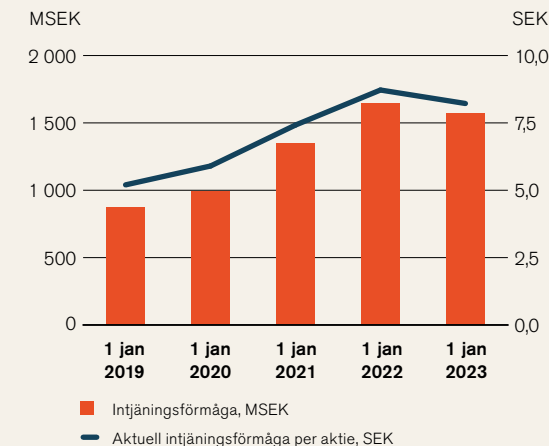
MSEK	1 jan 2023	1 jan 2022
Hyresvärde	3 739	3 017
Vakansvärde	-280	-190
Hyresintäkter enligt hyreskontrakt	3 459	2 827
Fastighetskostnader	-907	-728
Fastighetsadministration	-136	-97
Driftnetto	2 416	2 002
Centraladministration	-133	-113
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	257	241
Finansiella kostnader	-913	-451
Förvaltningsresultat	1 627	1 679
Kostnader hybridobligationslån	-50	-38
Aktuell intjäningsförmåga	1 577	1 641
Aktuell intjäningsförmåga per aktie, SEK	8,26	8,59

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, utöver de indexregleringar som finns i befintliga hyreskontrakt. 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 inkl. index och tillägg på årsbasis utifrån gällande hyreskontrakt den 1 januari;
- i vakansvärdet ingår även periodiserade hyresrabatter enligt gällande hyreskontrakt;
- fastighetskostnaderna, exklusive fastighetsskatten, baseras på genomsnittligt faktiskt utfall de senaste 24 månaderna, justerat för innehavstid;
- fastighetsskatten baseras på fastigheternas aktuella taxeringsvärde;
- kostnader för fastighets- och centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek;
- Nyfosas andel av förvaltningsresultat i joint ventures beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa;
- bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter;
- finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå på balansdagen, inklusive periodiserade uppläggningskostnader, totalt 3,8 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder;
- vid omräkning av den utländska verksamheten har växelkursen på balansdagen använts.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA



NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	40 446	37 147

MSEK	1 jan 2023	1 jan 2022
Hyresvärde, MSEK	3 739	3 017
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 012	2 780
Antal fastigheter på balansdagen	504	447
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	94,6
Hyreskontraktens återstående löptid, år	3,7	3,9
Överskottsgrad, %	69,9	70,8
Direktavkastning, %	6,0	5,4
Direktavkastning exkl. fastighetsadmin, %	6,3	5,7

FINANSIERING

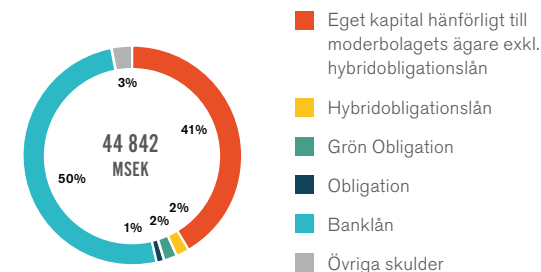
Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna och lånefonder samt hybridobligationslån och obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 18 378 MSEK, varav hybridobligationslån uppgick till 763 MSEK. Under året återköptes hybridobligationslån om 37 MSEK.

Räntebärande lån från kredit- och kapitalmarknad uppgick till 24 033 MSEK inklusive periodiserade uppläggningsavgifter, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet utgjorde 93 procent, motsvarande 22 433 MSEK, och icke-säkerställda obligationslån 7 procent, motsvarande 1 600 MSEK.

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

Den totala nettobelåningsgraden mot fastigheterna var 57,7 procent (55,2). För att understödja likviditet och tillväxt har bolaget fyra i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Det totala utrymmet i dessa så kallade revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 3 335 MSEK. Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin låneskuld 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 outnyttjade andelen av låneutrymmet ökar. På balansdagen hade bolaget utnyttjat 1 048 MSEK av det totala beviljade beloppet om 1 313 MSEK mot säkerhet i befintliga fastigheter. För att nyttja resterande 2 022 MSEK inom ramen tas säkerhet ut i förvärvade fastigheter. Utöver de revolverande krediterna har bolaget utnyttjat checkkrediter hos bank uppgående till 200 MSEK.

FINANSIERINGSKÄLLOR



Förändring räntebärande skulder

Under året upptogs nya banklån i Finland om 2 268 MSEK i samband med tillträden av fastigheter. Banklån om totalt 3 038 MSEK refinansierades. Obligationslån om 873 MSEK återköptes genom nyemission av gröna obligationslån om 600 MSEK.

NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	31 dec	
	2022	2021
Lån hos kreditinstitut, MSEK	22 433	19 276
Obligationslån, MSEK	1 600	1 873
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2
Genomsnittlig ränta ¹ , %	3,5	1,9
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,0	1,0
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,2	2,5
Räntesäkrad andel av skulderna, %	42	45
Genomsnittligt räntetak, %	1,6	-
Genomsnittlig ränteswap, %	1,6	-
Verkligt värde på derivat, MSEK	372	22

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

REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

MSEK	Ram	Beviljat belopp	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Totalt	3 335	1 313	1 048	265

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET

MSEK	31 dec	
	2022	2021
Likvida medel	690	534
Outnyttjad revolverande kredit ¹	265	676
Outnyttjad checkkredit	200	200
Summa	1 155	1 410

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

PERIODENS FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	Helår	
	2022	2021
Räntebärande skulder vid årets ingång	21 045	17 055
Upptagna banklån	9 751	6 902
Amortering av banklån	-6 770	-3 297
Emitterade obligationslån	600	1 000
Återköp obligationslån	-873	-628
Förändring upplåningsavgifter	-13	-4
Omräkningseffekt valuta	292	17
Räntebärande skulder vid årets utgång	24 033	21 045

Av nyttjad kreditfacilitet lades 1 082 MSEK om till tidsbundet banklån med längre löptid.

I samband med frånträden uppgick amorteringar på befintliga banklån till totalt 663 MSEK i perioden.

I låneportföljen infaller det närmaste låneförfallet i november 2023, vilket är ett säkerställt banklån om 834 MSEK. Obligationslån om 1 100 MSEK förfaller i april 2024 och resterande 500 MSEK i januari 2025.

Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Nyfosa har till största del rörlig ränta i låneavtalen. Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande både räntetak och ränteswappar. Återstående löptid på ingångna derivatavtal är på balansdagen 2,2 år. Räntetak ger innehavaren en säkerhet i form av en maximal påverkan på den totala räntekostnaden i det fall STIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger. En stigande ränta som inte når upp till räntetaket får däremot fullt genomslag i resultatet. Räntetaken är på 1,5–2,0 procent, i genomsnitt 1,56 procent.

I den finska låneportföljen har ränteswappar ingåtts om nominellt 1 120 MSEK. Under dessa derivat betalar Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 1,57 procent.

Den 31 december 2022 var 42 procent av den totala 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 126 MSEK, givet befintliga derivatavtal. En ökning av marknadsräntorna med 2,0 procentenheter belastar resultatet med 269 MSEK i högre räntekostnad, givet befintliga derivatavtal. I båda exemplen gör räntetaken att den höjda räntan inte får fullt genomslag i resultaträkningen.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEEXPONERING

31 december 2022

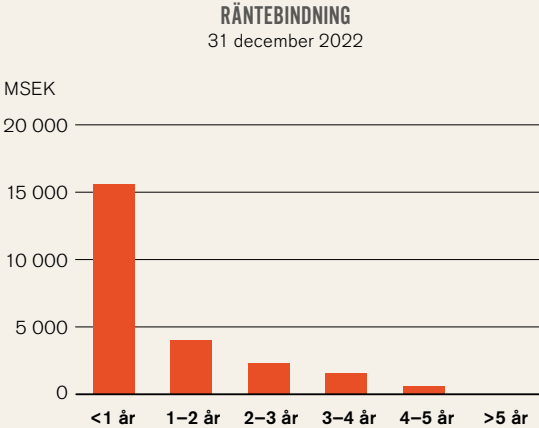
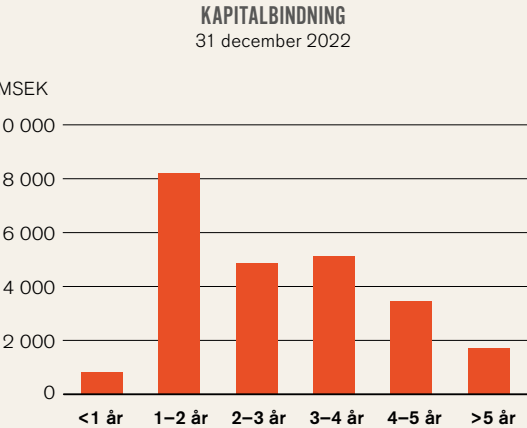
Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK ³	Förändring, %	2022
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-2 %-enheter	+269/-373
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1 %-enhet	+126/-195
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1 %-enhet	+/-241
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	+/-180

- 1) Med hänsyn till befintliga derivatavtal.
- 2) Snitträntan 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 RÄNTEBINDNING¹

År	Kapitalbindning, MSEK	Andel, %	Ränteswap, MSEK	Räntetak, MSEK	Derivatvolym, MSEK	Andel av skulder, %
Inom ett år	834 ²	3	0	1 576	1 576	7
1–2 år	8 193 ³	34	0	4 008	4 008	17
2–3 år	4 846 ⁴	20	0	2 342	2 342	10
3–4 år	5 138	21	0	1 086	1 086	4
4–5 år	3 438	14	1 120	0	1 120	5
>5 år	1 701	7	0	0	0	0
Totalt	24 149	100	1 120	9 012	10 132	42

- 1) Räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade uppläggningsavgifter, vilket förklarar avviken mellan tabell och balansräkning.
- 2) Banklån om 834 MSEK förfaller i november 2023.
- 3) Obligationslån om 1 100 MSEK förfaller i april 2024. Resterande skuld avser banklån med förfall under 2024.
- 4) Obligationslån om 500 MSEK förfaller i januari 2025. Resterande avser banklån.



FASTIGHETSBESTÅNDET

Nyfosas har ett diversifierat fastighetsbestånd som en följd av bolagets fokus på kassaflöde framför fastighetskategori, storlek eller region. Det finns 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 befolkningsmängd och utvecklingen av det lokala näringslivet.

Den geografiska bredden i portföljen ger en stor kontaktyta mot potentiella hyresgäster och fastighetsaktörer. Den skapar även en god riskspridning samtidigt som fastigheter främst i lägen utanför storstädernas cityområden, har generellt relativt låga nivåer på hyror, stabila fastighetsvärderingar och en 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 årets slut bestod fastighetsbetsbeståndet av 504 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 40 446 MSEK och ett hyresvärde om 3 739 MSEK med en uthyrningsbar yta om 3 012 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 7,9 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 belägna centralt på sina respektive orter.

Logistik/lager

Logistik- och lagerfastigheterna är belägna i orter såsom Malmö, Haninge, 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 stads kärnor.

Handel

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

Nyfosa ser utvalda handelsfastigheter som bra komplement till övriga fastighetskategorier i beståndet.

Industri

Industrifastigheterna 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 kommunikation och med närhet till centralorter. Fastigheterna utgörs till stor del av moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen. Hyresgästerna bedriver vanligtvis verksamheter inom tillverkning, verkstäder och service.

Övrigt

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

504ST

ANTAL
FASTIGHETER

3 012^{TKVM}

TOTAL
UTHYRINGSBAR
YTA

13 430^{SEK}

FASTIGHETSVÄRDE
PER KVM

1 148^{SEK}

HYRESINTÄKT
PER KVM

93,1[%]

EKONOMISK
UTHYRINGSGRAD

FASTIGHETSBESTÅND

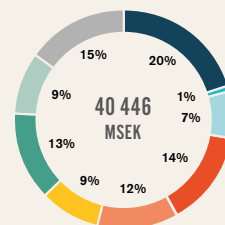
Region	Värde, MSEK	SEK/ kvm	Antal fastig- heter	Uthyr- ningsbar yta, tkvm	Hyres- värde ¹ , MSEK	Årsin- täkt ¹ , MSEK	Ek. uthyr- nings- grad, %	Kon- trakts- längd, år
Finland	8 145	15 562	91	523	927	832	89,9	3,3
Göteborg	479	10 690	5	45	48	42	90,6	5,6
Malmö	2 972	11 138	53	267	250	237	96,2	4,1
Mälardalen	5 708	13 690	50	417	500	469	94,3	3,4
Norrlandskusten	5 046	12 780	65	395	441	411	93,4	3,6
Småland	3 450	9 516	67	363	337	312	93,0	4,3
Stockholm	5 279	22 137	46	238	391	360	93,3	4,5
Värmland	3 501	15 727	47	223	311	297	95,8	3,1
Övrigt	5 866	10 837	80	541	533	498	94,4	3,8
Total	40 446	13 430	504	3 012	3 739	3 459	93,1	3,7

Fastighetskategori

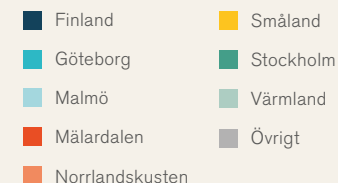
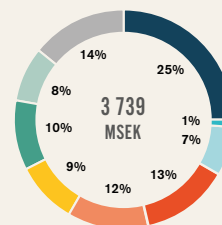
Kontor	20 192	17 791	179	1 135	1 812	1 644	91,0	2,7
Logistik/Lager	7 255	8 750	120	829	640	586	93,0	4,1
Handel	4 770	12 589	73	379	482	458	96,0	4,9
Industri	3 273	8 926	76	367	346	334	96,8	4,8
Övrigt	4 955	16 409	56	302	458	437	95,7	4,5
Total	40 446	13 430	504	3 012	3 739	3 459	93,1	3,7

1) Enligt gällande hyreskontrakt per 1 januari 2023.

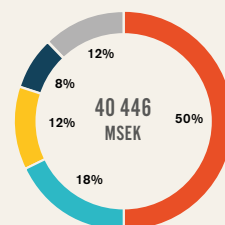
FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



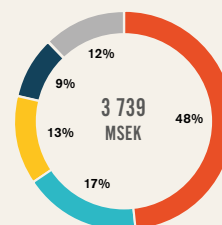
HYRESVÄRDE PER REGION



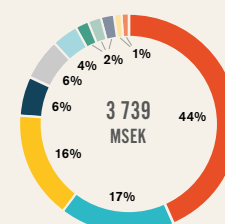
FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



HYRESVÄRDE PER KATEGORI



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



Kontraktstruktur

Hyresvärdet den 1 januari 2023 uppgick till 3 739 MSEK, varav vakanshyra och rabatter uppgick till 280 MSEK. Andelen årshyresintäkter med en indexklausul uppgick till 92 procent. Nyfosa hade 6 575 hyresavtal inklusive 2 586 avtal avseende garage och p-platser. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgick till 3,7 år. I den finska portföljen var kontraktslängden 3,3 år. En stor del av hyresintäkterna i den finska portföljen avser löpande hyresavtal som rullar på 12-månadersbasis, vilket är en vanlig avtalsform i Finland. Hyresgästerna har i genomsnitt hyrt sina lokaler under en längre period.

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästlista med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 11 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 171 hyreskontrakt. Bland de största hyresgästerna finns Transportstyrelsen, Delta Auto Oy, Saab, Telia, Försäkringskassan, City Gross, Polismyndigheten, Arbetsförmedlingen och Helsingin Kaupunki (Helsingfors Stad), det

vill säga en stor andel företag som bedriver skattefinansierad verksamhet. Av totala hyresintäkter utgör skattefinansierade hyror 26 procent.

KPI i oktober 2022 uppgick till 384,04, vilket innebär en ökning jämfört med oktober 2021 om 10,9 procent. Motsvarande i Finland är CLI (Cost-of-living Index) och i oktober 2022 hade indexet ökat med 8,3 procent jämfört med oktober 2021. Uppräkningen av befintliga hyresavtal per 1 januari 2023 innebär 228 MSEK i årliga hyresintäkter för koncernen och får effekt på hyresintäkterna från och med januari 2023.

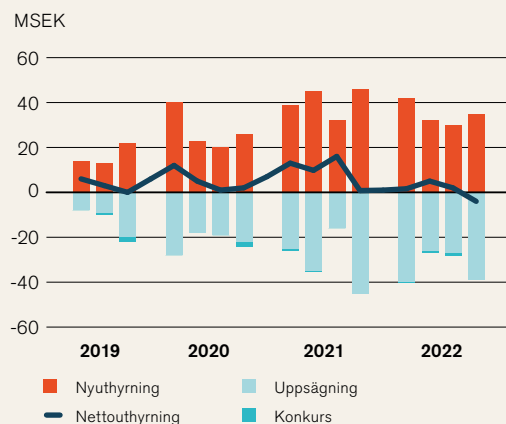
I samband med ny- och omförhandlade hyresavtal har 60 gröna bilagor tecknats under året. De gröna bilagorna syftar till att identifiera och följa upp olika initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning och belysning.

Positiv nettouthyrning

Med stor närvaro runt om i landet och en kreativ syn på lokalers möjliga utveckling var uthyrningsarbetet framgångs-

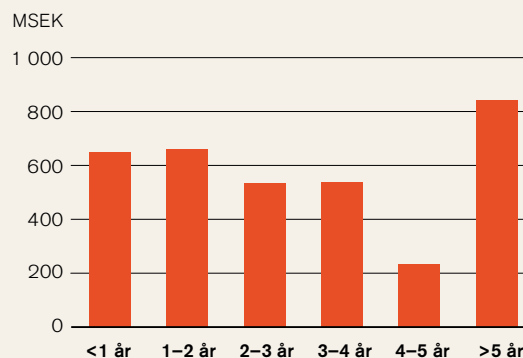
rikt även i år. Totalt uppgick nettouthyrning till +5 MSEK för 2022. Ett antal uthyrningar har möjliggjorts genom förändring av användningen av lokaler, exempelvis från tidigare banklokaler till renodlade kontor och från butikslokaler till skola. Nettouthyrningen utgörs av årligt hyresvärde i nytecknade hyresavtal om 139 MSEK minus årligt hyresvärde i hyresavtal som är uppsagda för avflytt om 132 MSEK samt konstaterade konkurser hos hyresgäster om 2 MSEK. Uthyrningsverksamheten för det fjärde kvartalet resulterade i en nettouthyrning om -4 MSEK. Nyuthyrningar gjordes för totalt 35 MSEK, uppsägningar för avflytt uppgick till 39 MSEK. Konstaterade konkurser hos hyresgäster uppgick till 0 MSEK. Av nettouthyrningen om -4 MSEK avsåg +3 MSEK det svenska beståndet och -7 MSEK det finska beståndet. Den vakanta ytan i Finland som ledde till negativ nettouthyrning i fjärde kvartalet har hyrts ut igen efter årets slut.

NETTOUTHYRNING



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

31 december 2022



NYFOSAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

31 december 2022

	Hyres intäkt, MSEK	Andel av totala hyres intäkter, %	Antal kon- trakt	Genom- snittlig återstående löptid, år
Transportstyrelsen	48	1	9	1,3
Delta Auto Oy	46	1	12	12,5
Saab AB	40	1	10	9,7
Telia Sverige AB	40	1	57	2,5
City Gross Sverige AB	39	1	4	8,1
Polismyndigheten	38	1	27	3,1
Helsingfors stad	34	1	2	1,1
Fresk Försäljning AB	33	1	10	9,0
Arbetsförmedlingen	33	1	31	2,8
Försäkringskassan	32	1	9	4,4
Övrigt	3 076	89	6 404	3,5
Totalt	3 459	100	6 575	3,7

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING JANUARI–DECEMBER 2022

Fastighetsvärdering

Under året ökade avkastningskraven i värderingarna, som en effekt av den makroekonomiska utvecklingen. Den negativa värderingseffekten hänförlig till högre avkastningskrav vägs till stor del upp av förbättrade framtida driftnetton på grund av nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknig av hyror.

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per den 31 december 2022 uppgick till 6,39 procent (5,83), den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,45 procent (7,55) procent respektive 8,66 procent (7,86).

Värdeförändringar från fastigheter uppgick till -439 MSEK (1 652).

Värderingsteknik

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

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

Varje kvartal tar bolaget in externa, oberoende fastighetsvärderare för att kvalitetssäkra verkligt värde-värderingen på bolagets fastigheter. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de fastigheter som tillträtts under innevarande kvartal eller fastigheter där undertecknat försäljningsavtal finns, i dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet.

Förvärvade fastigheter

På balansdagen uppgick värdet på årets förvärv av fastigheter till 4,4 MDSEK.

I mitten av året genomfördes flertalet tillträden på den finska marknaden, varav två större portföljer. Den största portföljen avser fastigheter belägna i ett flertal kommuner i Finland med tyngdpunkt i Helsingforsregionen, Åbo och Jyväskylä. Förvärvspriset uppgick till motsvarande 2,1 MDSEK och portföljen består av bland annat kontor, handel, skola och sjukvård med en diversifierad hyresgästbas. Bland hyresgästerna återfinns Delta Auto, Senaati, Kesko, Tokmanni och Helsingfors stad. Uthyrningsgraden uppgår till 87 procent, hyresvärdet till 311 MSEK och återstående avtalstid uppgår till 4,7 år. Den andra portföljen avser fastigheter i Helsingforsregionen, Tammerfors och flera större städer runtom i Finland. Förvärvspriset uppgick till motsvarande 1,4 MDSEK och portföljen består främst av lätt industri och lager men också en mindre andel lågprishandel och kontor. Bland de större hyresgästerna återfinns välkända företag såsom Rusta, Motonet, Jysk, Senaatti och Kesko. Uthyrningsgraden uppgår till 91,5 procent, hyresvärdet till 150 MSEK och återstående avtalstid uppgår till 3,5 år.

I augusti tillträdde åtta fastigheter med lager och lätt industri i Kalmar. Förvärvspriset uppgick till 320 MSEK. Uthyrningsgraden uppgår till 99,5 procent och total genomsnittlig återstående avtalstid uppgår till 2,3 år. Största hyresgäster utgörs av Prestando Kalmar, Halltorp Rördelar och Kalmar Kommun. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 26 MSEK.

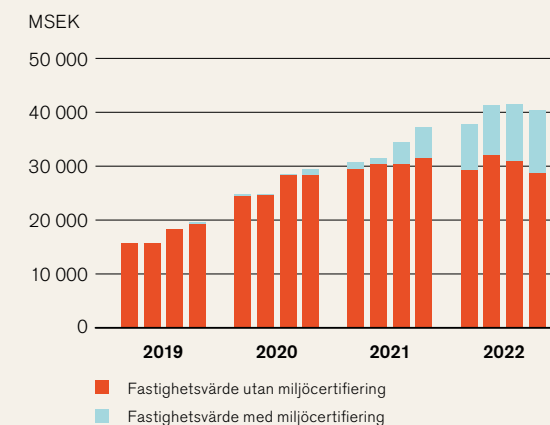
I september tillträdde två fastigheter i Halmstad och med Region Halmstad som största hyresgäst. De förvärvade fastigheterna har en total yta om cirka 11 tkvm och utgörs av lager och industri i etablerade industriområden i Halmstad.

I slutet av året tillträdde en mindre portfölj med lager- och logistikfastigheter i Åbo.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	1 jan–31 dec	
	2022	2021
Fastighetsvärde vid årets ingång	37 147	29 411
Förvärvade fastigheter	4 394	6 243
Investeringar i befintliga fastigheter	577	475
Avyttrade fastigheter	-1 735	-663
Realiserad värdeförändring	225	-42
Orealiserad värdeförändring	-664	1 694
Omräkningseffekt valuta	503	28
Fastighetsvärde vid årets utgång	40 446	37 147

FASTIGHETSVÄRDE MED MILJÖCERTIFIERING



KÄNSLIGHETSANALYS – VÄRDEFÖRÄNDRING VID ÄNDRADE PARAMETRAR I FASTIGHETSVÄRDERINGEN

31 december 2022

	%	MSEK
Förändring driftnetto ¹	+/- 5,00	+/- 1 975
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25	+/- 1 640
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25	+/- 1 228

¹) Avser värderingsbyråernas estimerade driftnetto i värderingen.

Avyttrade fastigheter

Under året genomfördes ett antal frånträden, dels för att renodla portföljen och dels för att realisera en under lång tid upparbetad värdestegring.

Under det första kvartalet frånträddes två fastigheter i Eskilstuna innehållande bostäder och kommersiella lokaler samt en logistikfastighet i Örebro som ingick i en större portfölj som frånträddes under 2021.

I juni frånträddes en portfölj med 13 industri-, lager-, kontors- och handelsfastigheter belägna i ett flertal kommuner i Småland och Östergötland till ett försäljningspris om 947 MSEK. Portföljen hade ett årligt hyresvärde om 76 MSEK och en uthyrningsgrad om 93 procent.

I september frånträddes kontorsfastigheten Skogskarlen 3 i Solna till ett försäljningspris om 400 MSEK. Fastigheten hade ett årligt hyresvärde om 20 MSEK och en uthyrningsgrad om 44 procent.

I oktober frånträddes en centrumfastighet i Valsta, Märsta, till ett försäljningspris om 101 MSEK. Fastigheten hade ett årligt hyresvärde om 12 MSEK och en uthyrningsgrad om 99 procent.

Investeringar i befintliga fastigheter

I den befintliga fastighetsportföljen gjordes investeringar om 577 MSEK. Majoriteten av investeringarna avsåg hyresgäst-anpassningar.

De största pågående investeringarna framgår av tabellen nedan. I fastigheten Vasarakatu 27 i Jyväskylä pågår ett stort utbyggnads- och renoveringsprojekt, där ett 15-årigt hyresavtal är tecknat med Spesia, som bedriver utbildnings-

verksamhet. I Mården 11 i Luleå pågår en totalrenovering och anpassning av lokalerna till Luleå kommun, vilka tecknat ett 10-årigt avtal med beräknad inflyttning 2023. I Norr 12:5 i Gävle pågår en renovering och anpassning av lokalerna till den befintliga hyresgästen Försäkringskassan. Under det fjärde kvartalet påbörjades utökning och anpassning av ytorna åt Realgymnasiet i Norr 25:5 i Gävle, där nytt 10-årigt hyresavtal är tecknat. Under året har det färdigställts ett flertal projekt. Bland dessa finns anpassning åt DHL i Snickaren 12 i Växjö, avseende en yta om cirka 2 tkvm, där nytt hyresavtal tecknats på 5 år. Under det tredje kvartalet färdigställdes även en nybyggnation av en McDonald's-restaurang på fastigheten Filtret 6 i Borås, där hyresavtal på 20 år är tecknat med Food Folk Sverige AB.

Arbetet med att miljöcertifiera byggnader pågår och syftar primärt till att skapa bra beslutsunderlag för eventuella investeringar i energioptimeringsåtgärder. I den befintliga portföljen erhöll sex byggnader miljöcertifiering under kvartalet. Fastigheter med miljöcertifierade byggnader hade på balansdagen ett totalt värde om 11,8 MDSEK, motsvarande 29 procent av det totala fastighetsvärdet.

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

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 på plats den operativa verksamheten avseende transaktioner, förvaltning och hållbarhetsfrågor tillsammans med Nyfosa:s 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, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Jyväskylä	Vasarakatu 27	Skola	Ammattiopisto Spesia	4	55	90	Q2 2023
Gävle	Norr 12:5	Kontor	Försäkringskassan	6	51	62	Q2 2023
Luleå	Mården 11	Kontor	Luleå Kommun	11	31	99	Q4 2023
Gävle	Norr 25:5	Skola	Realgymnasiet	3	1	22	Q3 2023

JOINT VENTURES

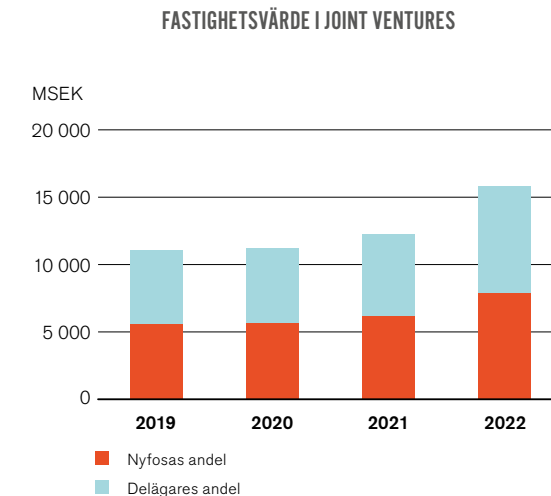
Förutom den helägda portföljen äger Nyfosa 50 procent av andelarna i Samfosa AS och Söderport Property Investment AB. Innehavet klassificeras som Andelar i joint ventures och Nyfosas andel av bolagets resultat redovisas inom resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Andelarna bidrog med 19,33 SEK per aktie (16,92) till 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 utgör en stark plattform för fortsatt tillväxt i landet och omfattar totalt 13 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 årets slut hade fastighetsbeståndet ett värde om 1 627 MDSEK. Det totala hyresvärdet uppgick till 120 MSEK och hyreskontrakten hade en genomsnittlig återstående löptid om 4,7 år. Uthyrningsgraden uppgick till 92,6 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. Största hyresgäst är Volvo Personvagnar. Söderport har ingen egen operativ organisation utan upphandlar fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

Söderport ägde vid årets ingång 78,1 procent av Torslanda Property Investment AB (TPI), vars aktier var noterade på Nasdaq First North Growth Market. I november 2022, efter förvärv av fler aktier, offentliggjorde Söderport ett kontant budpliktserbjudande till övriga aktieägare i TPI. Vid årets slut uppgick Söderports ägarandel till 99,0 procent. I januari 2023 annoterades TPI:s aktie.

NYCKELTAL DELÄGDA FÖRETAG

Januari – december, MSEK	Söderport		Samfosa	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	907	853	103	-
Förvaltningsresultat	492	504	15	-
Värdeförändringar	947	1 583	142	-
Resultat	1 227	1 900	124	-
varav Nyfosas andel	611	906	61	-
31 december, MSEK				
Förvaltningsfastigheter	14 197	12 882	1 627	-
Likvida medel	273	386	32	-
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 761	4 979	273	-
varav Nyfosas andel	2 881	2 490	137	-
Räntebärande skulder	6 936	6 209	1 290	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 465	1 192	37	-
Derivatskuld, netto	-153	124	-	-
Hyresvärde	1 068	900	120	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	98	93	-
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	4,2	4,6	4,7	-
Uthyrningsbar yta, tkvm	769	743	102	-

ANDELAR I JOINT VENTURES

31 december, MSEK	Söderport		Samfosa	
	2022	2021	2022	2021
Redovisat värde vid årets ingång	2 490	1 916	0	-
Erhållen utdelning	-335	-332	-	-
Andel i joint ventures resultat	611	906	61	-
Anskaffning/nedskrivning under året	115	0	77	0
Omräkningseffekt valuta	-	-	-1	0
Redovisat värde vid årets utgång	2 881	2 490	137	0

NYCKELTAL

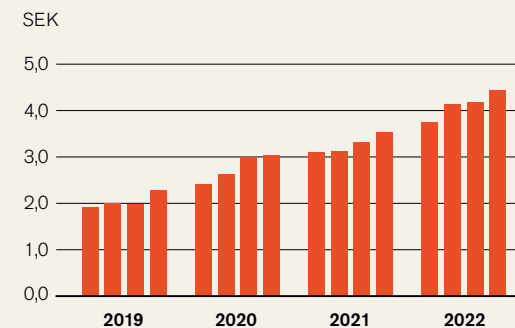
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2020	Helår 2019
Intäkter, MSEK	3 151	2 459	2 035	1 370
Fastighetskostnader, MSEK	-930	-717	-557	-415
Fastighetsadministration, MSEK	-129	-91	-63	-50
Driftnetto, MSEK	2 092	1 651	1 415	905
Överskottsgrad, %	66,4	67,1	69,5	66,0
Förvaltningsresultat, MSEK	1 533	1 302	1 147	814
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	40 446	37 147	29 411	19 602

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

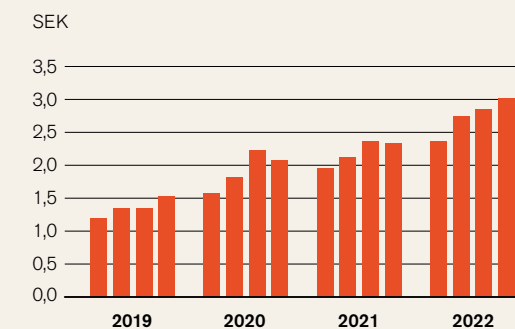
Finansiella nyckeltal	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Avkastning på eget kapital, %	9,7	20,9	19,3	15,2
Soliditet, %	40,6	42,5	41,8	44,1
Belåningsgrad fastigheter, %	59,4	56,7	58,0	57,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	57,7	55,2	56,9	54,6
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	3,4	4,2	4,5	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 bokslutskommunikén.

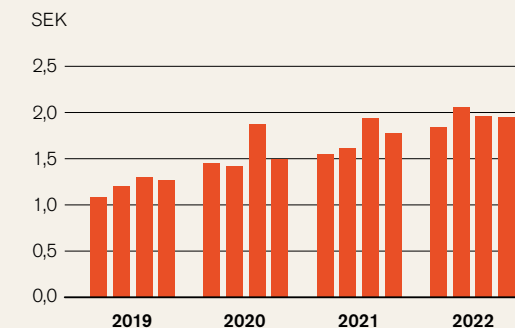
INTÄKTER PER AKTIE



DRIFTNETTO PER AKTIE



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



FINANSIELL UTVECKLING

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Helår		Okt-dec	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	2 853	2 312	732	629
Serviceintäkter ¹	297	145	116	43
Intäkter	3 151	2 459	848	672
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-635	-439	-161	-118
Underhållskostnader	-143	-167	-40	-52
Fastighetskostskatt	-153	-112	-39	-29
Fastighetsadministration	-129	-91	-32	-27
Driftnetto	2 092	1 651	576	446
Centraladministration	-161	-128	-47	-35
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	14	5	7	1
Andel i joint ventures resultat	672	888	57	312
- Varav förvaltningsresultat	252	218	66	57
- Varav värdeförändringar	542	758	-47	340
- Varav skatt	-161	-88	-1	-85
- Varav övrigt	38	-	38	-
Finansiella intäkter och kostnader	-664	-443	-217	-124
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader²	1 953	1 973	375	600
- Varav Förvaltningsresultat²	1 533	1 302	384	345
Värdeförändring fastigheter	-439	1 652	-1 491	667
Värdeförändring finansiella instrument	345	19	6	16
Resultat före skatt	1 859	3 644	-1 110	1 284
Aktuell skatt	-96	-49	0	1
Uppskjuten skatt	-70	-483	227	-223
Resultat	1 694	3 112	-882	1 061
<i>Resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	1 689	3 112	-881	1 061
Innehav utan bestämmande inflytande	5	0	-1	0
Resultat	1 694	3 112	-882	1 061
Resultat per aktie före utspädning, SEK	8,62	16,52	-4,68	5,53
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	8,61	16,49	-4,68	5,52

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MSEK	Helår		Okt-dec	
	2022	2021	2022	2021
Resultat	1 694	3 112	-882	1 061
Omräkning utländska verksamheter	269	9	57	5
Totalresultat	1 962	3 121	-825	1 066
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	1 955	3 120	-826	1 065
Innehav utan bestämmande inflytande	7	1	1	1
Totalresultat	1 962	3 121	-825	1 066

1) Från och med 1 oktober 2022 delas intäkterna in i Hyresintäkter och Serviceintäkter i enlighet med IFRS 15. Se Not 1 på sid 24 samt Definitioner på sid 32.

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

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	31 dec	
	2022	2021
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	40 446	37 147
Tillgångar med nyttjanderätt	501	237
Andelar i joint ventures	3 018	2 490
Derivat	372	22
Övriga anläggningstillgångar	47	3
Summa anläggningstillgångar	44 385	39 898
Kortfristiga fordringar	259	193
Likvida medel	691	534
Summa omsättningstillgångar	950	727
SUMMA TILLGÅNGAR	45 335	40 626
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare ¹	18 378	17 236
Innehav utan bestämmande inflytande	39	32
Summa eget kapital	18 416	17 268
Långfristiga räntebärande skulder	22 957	16 492
Skulder avseende nyttjanderätt	484	229
Övriga långfristiga skulder	62	48
Uppskjutna skatteskulder	1 333	1 252
Summa långfristiga skulder	24 837	18 021
Kortfristiga räntebärande skulder	1 076	4 553
Övriga kortfristiga skulder	1 006	783
Summa kortfristiga skulder	2 082	5 337
Summa skulder	26 919	23 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 335	40 626

1) Varav hybridobligationslån om 763 MSEK (800).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	13 333	-	13 333
Emission/återköp av teckningsoptioner	3	-	3
Nyemission aktier	743	-	743
Nyemission hybridobligationslån	790	-	790
Utdelning till aktieägare	-753	-	-753
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	31	31
Totalresultat jan-dec 2021	3 120	1	3 121
Utgående eget kapital 2021-12-31	17 236	32	17 268
Ingående eget kapital 2022-01-01	17 236	32	17 268
Emission/återköp av teckningsoptioner	-11	-	-11
Utdelning till aktieägare	-726	-	-726
Återköp hybridobligationslån	-34	-	-34
Ränta till hybridobligationsinnehavare	-43	-	-43
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	1	1
Totalresultat jan-dec 2022	1 955	7	1 962
Utgående eget kapital 2022-12-31	18 378	39	18 416

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

MSEK	Helår		Okt–dec	
	2022	2021	2022	2021
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	1 859	3 644	-1 110	1 284
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-507	-2 510	1 443	-982
Utdelning från innehav i joint ventures	335	332	110	132
Utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare	-37	-	-12	0
Betald inkomstskatt	-54	-29	0	0
Utdelningsgrundande kassaflöde¹	1 596	1 436	432	434
– per aktie, SEK	8,35	7,64	2,26	2,27
Förändring rörelsefordringar	-49	22	-66	9
Förändring rörelseskulder	97	-70	-120	-144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 644	1 389	246	299
Investeringsverksamheten				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-4 313	-6 211	-141	-1 789
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	1 726	655	92	-12
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-577	-475	-205	-123
Investeringar i joint ventures	-192	-17	-115	0
Långfristiga fordringar joint ventures	-29	-	-1	0
Övrigt	-7	-2	15	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 392	-6 051	-356	-1 923

MSEK	Helår		Okt–dec	
	2022	2021	2022	2021
Finansieringsverksamheten				
Nyemission av aktier/teckningsoptioner	-	744	-	-
Återköp av aktier/teckningsoptioner	-11	-	-14	-
Nyemission hybridobligationslån	-	793	-	793
Återköp hybridobligationslån	-34	-	-33	-
Utdelning till aktieägare	-688	-609	-181	-143
Upptagna låneskulder	10 271	7 849	397	1 207
Amortering låneskulder	-7 643	-3 924	-123	-251
Nyemission till innehav utan bestämmande inflytande	1	30	0	0
Övrigt	-8	-	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 889	4 884	46	1 606
Periodens kassaflöde	140	221	-64	-18
Likvida medel vid periodens början	534	312	751	553
Kursdifferens i likvida medel	16	1	4	0
Likvida medel vid periodens slut	691	534	691	534
Erhållna räntor	5	0	5	-1
Erlagda räntor	-467	-358	-149	-99

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

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	Helår		Okt–dec	
	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	125	102	36	30
Personalkostnader	-93	-97	-21	-26
Övriga externa kostnader	-58	-48	-18	-14
Avskrivningar	0	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-26	-43	-2	-9
Resultat från andelar i joint ventures	0	1 288	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	1 215	874	1 215	874
Ränteintäkter och liknande resultatposter	166	125	60	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	-107	-82	-41	-22
Resultat före bokslutsdispositioner	1 248	2 161	1 231	876
Bokslutsdispositioner				
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	0	0
Lämnade/erhållna koncernbidrag	25	67	25	67
Resultat före skatt	1 273	2 228	1 256	942
Skatt	1	-5	1	-5
Resultat	1 273	2 223	1 257	937

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 40,4 MDSEK. Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 procent av andelarna i Söderport och Samfosa, som indirekt äger fastigheter för 15,8 MDSEK.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	31 dec	
	2022	2021
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	0	0
Andelar i joint ventures	-	-
Fordringar hos koncernföretag	5 277	5 277
Uppskjuten skattefordran	0	0
Summa anläggningstillgångar	5 277	5 277
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	16 014	11 790
Övriga kortfristiga fordringar	22	10
Kassa och bank	258	280
Summa omsättningstillgångar	16 294	12 080
SUMMA TILLGÅNGAR	21 571	17 357
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	96	96
Fritt eget kapital	11 828	11 368
Eget kapital	11 924	11 464
Obeskattade reserver	0	0
Obligationslån	1 591	991
Övriga långfristiga skulder	7	4
Summa långfristiga skulder	1 598	995
Obligationslån	0	873
Skulder till koncernföretag	7 794	3 827
Övriga kortfristiga skulder	255	197
Summa kortfristiga skulder	8 049	4 897
Summa skulder	9 647	5 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 571	17 357

NOTER

NOT 1

GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Bokslutskommunikén för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen 2021, med undantag för nedan förändringar av uppställningen i Resultaträkningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

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

Omrubricering av intäkter

Från och med 1 oktober 2022 delas intäkterna in i Hyresintäkter och Serviceintäkter i enlighet med IFRS 15. Detta innebär en förändring mot den tidigare indelningen av intäkter i Hyresintäkter och Övriga fastighetsintäkter. Förändringen innebär att hyresgarantier, hyres- och kundförluster samt övriga hyresersättningar nu redovisas som Hyresintäkter istället för Övriga fastighetsintäkter. Det innebär att försäkringsersättningar, erhållna skadestånd och statliga bidrag nu redovisas som Övriga rörelseintäkter istället för Övriga fastighetsintäkter. Tidigare redovisades serviceintäkter inom hyresintäkter men presenterades i notupplysning i årsredovisningen. Jämförelsetalen har justerats. Förändringen har ingen resultateffekt eller annan väsentlig påverkan på nyckeltal eller liknande. För definition av hyresintäkter och serviceintäkter, se Definitioner sid 32.

Omrubricering av förvaltningsresultat

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

NOT 2

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter se not 13 i årsredovisningen för 2021, www.nyfosa.se. Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde, nivå 3 enligt IFRS 13, och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande och därutöver värderas samtliga fastigheter kvartalsvis av externa oberoende värderare. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

Värdering av skattemässiga underskott

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

Klassificering av förvärv

Nyfosas bolagsförvärv under 2022 omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

NOT 3

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 hyreskontraktstruktur utan exponering mot ett fåtal verksamhetstyper eller hyresgäster. Investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet avser främst hyresgästanpassningar, som följer av ett tecknat hyreskontrakt.

Värdeförändring fastigheter

Fastighetsportföljens totala värde utgör den största tillgångsposten i balansräkningen. Små förändringar i komponenter som påverkar värdet på en individuell fastighet kan ge totalt sett 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 ggr.

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 2,2 år. Räntetak ger innehavaren en säkerhet i form av en maximal påverkan på den totala räntekostnaden i det fall STIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger. En stigande ränta som inte når upp till räntetaket får däremot fullt genomslag i resultatet. Räntetaken är på 1,5–2,0 procent, i genomsnitt 1,56 procent. I den finska skuldportföljen har ränteswappar ingåtts om nominellt 1 120 MSEK. Under dessa derivat betalar Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 1,57 procent.

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

Koncernens effektiva skattesats för delårsperioden uppgick till 8,9 procent (14,6). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 20,6 procent beror på att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa men också av att eventuella reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga, samt värdering av skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter på tillträdesdagen då förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Totalt finns en ej beaktad temporär skillnad om 14 765 MSEK i koncernen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	2022
Resultat före skatt		1 859
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	-383
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	2,2	40
Resultat från andelar i joint ventures	6,6	122
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	4,1	76
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	2,0	38
Övrigt	-3,1	-58
Redovisad effektiv skatt	-8,9	-165

NOT 6

RESULTAT PER AKTIE

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

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

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

Utspädningen från befintliga optionsprogram uppgick för perioden till 0,1 procent.

Avstämning optioner	LTIP2019	LTIP2021 (I)	LTIP2021 (II)	LTIP2022	Totalt
	31-dec-22	31-dec-22	31-dec-22	31-dec-22	
Utestående optioner årets ingång	1 304 300	325 241	325 241	-	1 954 782
Tecknade optioner	-	-	-	422 150	422 150
Återköp optioner	-1 064 300	-	-	-	-1 064 300
Nyttjade optioner	-	-	-	-	-
Utestående optioner periodens slut	240 000	325 241	325 241	422 150	1 312 632

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 269 MSEK (9), 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 336 MEUR och kapitalandel i joint ventures inklusive fordringar på joint ventures till 155 MNOK per 31 december 2022.

Känslighetsanalys valutaexponering

31 december 2022

Resultateffekt vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring, %	2022
SEK/EUR	+/-10 %	+/-374
SEK/NOK	+/-10 %-	+/-17

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 nettning. Ingen nettning sker för närvarande.

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

Verkligt värde, MSEK	31 dec	
	2022	2021
Derivat med positivt värde	372	22
Derivat med negativt värde	-	-

NOT 9

FINANSIERING

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

NOT 10

EGET KAPITAL

Nyfosas aktiekapital uppgick den 31 december 2022 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-17	-	-	50 000,00	500
21-maj-18	-	99 500	50 000,00	100 000
21-maj-18	78 814 124,50	157 628 249	78 864 124,50	157 728 249
21-aug-18	5 000 000,00	10 000 000	83 864 124,50	167 728 249
17-feb-20	3 231 412,00	6 462 824	87 095 536,50	174 191 073
09-mars-20	5 155 000,00	10 310 000	92 250 536,50	184 501 073
09-juni-21	3 260 870,00	6 521 740	95 511 406,50	191 022 813

Hybridobligationslån

Nyfosa har utestående hybridobligationslån om totalt 763 MSEK, under ett ramverk om 2 000 MSEK. Under året återköptes hybridobligationslån om 37 MSEK. Hybridobligationslånen 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 3M STIBOR + 475 baspunkter per år fram till den första inlösendagen den 18 november 2025.

NOT 11

NÄRSTÅENDE

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

Koncernen äger andelar i joint ventures, se separat avsnitt i denna delårsrapport. Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom en del av fastighetsförvaltningen som ombesörjs av Nyfosa. Samfosa förvaltas av egen organisation samt till viss del av personal från delägaren Samfunnsbyggeren AS.

Förvaltningsarvoden mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår totalt till 3 MSEK per år. Koncernen hade per den 31 december 2022 fordringar på joint ventures om 29 MSEK. Villkoren för lånet är marknadsmässiga och har fastställts i ett skuldebrev mellan parterna.

Nyfosa hade under året ett konsultavtal med styrelseledamoten Jens Engwall. Uppdraget omfattade en rådgivande funktion till i första hand bolagets VD, men även att vara bolagets ledamot i styrelserna i Söderport Property Investment AB och Torslanda Property Investment AB. Uppdragsavtalet trädde i kraft den 1 mars 2021 och upphörde den 31 december 2022. Ett årligt arvode utgick med 1 MSEK.

NOT 12

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.

AKTIEN

Aktien

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

Årets sista handelsdag, den 30 december 2022, uppgick Nyfosaaktiens volymviktade medelpris till 81,52 SEK, vilket motsvarande ett börsvärde om cirka 15 572 MSEK.

Aktieägare

Nyfosa hade vid årets slut 17 985 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 75,5 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

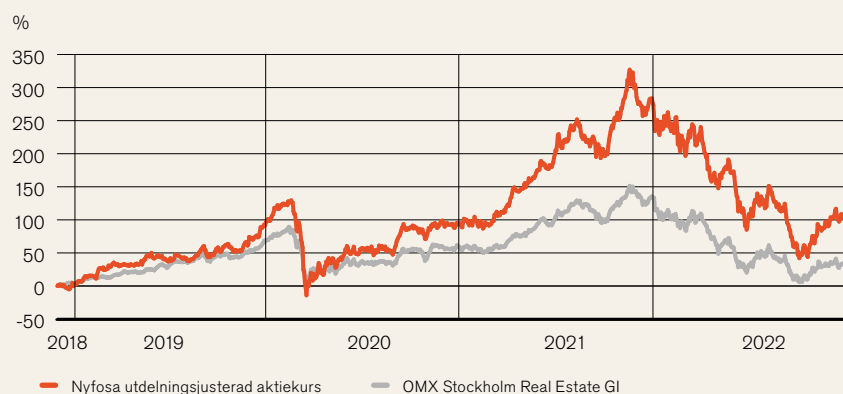
De tio största ägarna kontrollerade tillsammans 60,2 procent av aktiekapital och röster. Tabellen visar Nyfosas största aktieägare per den 31 december 2022, baserat på information från Modular Finance Monitor.

ÄGARFÖRDELNING

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	40 673 224	21,3	21,3
Länsförsäkringar Fonder	18 304 964	9,6	9,6
Swedbank Robur Fonder	12 889 761	6,8	6,8
Lannebo Fonder	8 598 231	4,5	4,5
SEB Fonder	7 561 525	4,0	4,0
Handelsbanken Fonder	7 390 520	3,9	3,9
BlackRock	6 498 818	3,4	3,4
Jens Engwall	4 903 915	2,6	2,6
Kåpan Pensioner	4 880 014	2,6	2,6
Fjärde AP-fonden	3 370 393	1,8	1,8
Summa 10 största ägare	110 679 365	60,2	60,2
Övriga aktieägare	80 343 448	39,8	39,8
Summa	191 022 813	100,0	100,0

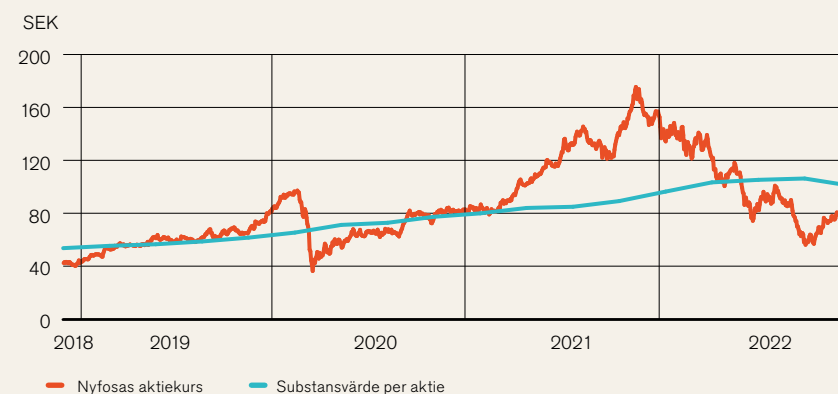
Källa: Modular Finance Monitor

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 Nyfosakoncernen. Förvaltningen av fastighetsbeståndet drivs främst med egen personal, men även av väl etablerade samarbetspartners, från nio förvaltningskontor i Sverige och tre förvaltningskontor i Finland.

Extra bolagsstämma november 2022

Nyfosa höll den 15 november 2022 en extra bolagsstämma. I enlighet med styrelsens förslag beslutades att bemyndiga

styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden intill slutet av nästa årsstämma, fatta beslut om att förvärva högst så många stamaktier av serie A att bolaget vid var tid efter förvärv innehar sammanlagt högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget.

Årsstämma 2023

Nyfosas årsstämma för 2023 kommer att hållas på Fotografiska museet i Stockholm den 25 april 2023. För mer information om årsstämman, besök www.nyfosa.se.

Förslag till vinstutdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 4,00 SEK (3,80) per aktie med utbetalning kvartalsvis om 1,00 SEK per aktie, motsvarande 764 MSEK.

Verkställande direktörens försäkran

Verkställande direktören försäkrar att denna bokslutskommuniké 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 16 februari 2023
Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

Stina Lindh Hök
VD

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport

Januari–mars 2023 25 april 2023

Årsredovisning 2022

31 mars 2023

Årsstämma 2023

25 april 2023

Delårsrapport

Januari–juni 2023 11 juli 2023

Delårsrapport

Januari–september 2023 26 oktober 2023

KONTAKTINFORMATION

Nyfosa AB

Telefon 08 406 64 00
Besöksadress Hästholmsvägen 28
Postadress Box 4044, 131 04 Nacka
www.nyfosa.se

Stina Lindh Hök, VD

Tel: 070 577 18 85
E-post: stina.lindh.hok@nyfosa.se

Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef

Tel: 070 574 59 25
E-post: ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

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

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 februari 2023 kl. 07.30 CET.

AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

FÖRVALTNINGSRESULTAT

	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Resultat före skatt, MSEK	1 859	3 644	2 399	1 576
Värdeförändring fastigheter, MSEK	439	-1 652	-1 063	-472
Värdeförändring finansiella instrument, MSEK	-345	-19	-1	7
Värdeförändring, skatt och övrigt i Resultatandel från joint ventures, MSEK	-420	-670	-187	-298
Förvaltningsresultat, MSEK	1 533	1 302	1 147	814
Ränta på hybridobligationslån, MSEK	-43	-4	0	0
Justerat förvaltningsresultat, MSEK	1 490	1 298	1 147	814
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	191	188	182	168
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	7,80	6,90	6,32	4,85

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Resultat före skatt, MSEK	1 859	3 644	2 399	1 576
Värdeförändring fastigheter, MSEK	439	-1 652	-1 063	-472
Värdeförändring finansiella instrument, MSEK	-345	-19	-1	7
Resultatandel från joint ventures, MSEK	-672	-888	-404	-491
Erhållen utdelning från andelar i joint ventures, MSEK	335	332	300	200
Avskrivningar på inventarier, MSEK	2	1	1	0
Finansiella kostnader, MSEK	678	446	357	195
Justerat resultat före skatt, MSEK	2 296	1 864	1 587	1 016
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	4,2	4,5	5,2

UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE

	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Resultat före skatt, MSEK	1 859	3 644	2 399	1 576
Värdeförändring fastigheter, MSEK	439	-1 652	-1 063	-472
Värdeförändring finansiella instrument, MSEK	-345	-19	-1	7
Resultatandel i joint ventures, MSEK	-672	-888	-404	-491
Erhållen utdelning från andelar i joint ventures, MSEK	335	332	300	200
Avskrivningar på inventarier, MSEK	2	1	1	0
Periodiserad uppläggningsavgift för lån, MSEK	69	48	35	0
Betald inkomstskatt, MSEK	-54	-29	-11	-27
Ränta på hybridobligationslån, MSEK	-37	0	0	0
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	1 596	1 436	1 254	793
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	191	188	182	168
Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK	8,35	7,64	6,91	4,73

BELÄNINGSGRAD OCH NETTOBELÄNINGSGRAD

	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Räntebärande skulder, MSEK	24 033	21 045	17 055	11 282
Fastighetsvärde, MSEK	40 446	37 147	29 411	19 602
Belåningsgrad, %	59,4	56,7	58,0	57,6
Likvida medel, MSEK	691	534	312	588
Nettobelåningsgrad, %	57,7	55,2	56,9	54,6

SOLIDITET

	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Eget kapital, MSEK	18 416	17 268	13 333	9 781
Totala tillgångar, MSEK	45 335	40 626	31 907	22 201
Soliditet, %	40,6	42,5	41,8	44,1

SUBSTANSVÄRDE

	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationslån, MSEK	-763	-800	0	0
Uppskjuten skatt, MSEK	1 333	1 252	760	627
Derivat, MSEK	-372	-22	-3	-2
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	751	596	544	454
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	-76	62	110	104
Substansvärde, MSEK	19 250	18 325	14 744	10 965
Antal aktier, miljontal	191	191	185	168
Substansvärde per aktie, SEK	100,78	95,93	79,91	65,37
Substansvärde, MSEK	19 250	18 325	14 744	10 965
Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	-1 333	-1 252	-760	-627
Bedömd verklig uppskjuten skatt, MSEK ¹	576	541	341	98
Återläggning uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK	-751	-596	-544	-454
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK ¹	142	126	119	100
Justerat substansvärde, MSEK	17 885	17 144	13 900	10 082
Antal aktier, miljontal	191	191	185	168
Justerat substansvärde per aktie, SEK	93,63	89,76	75,33	60,11

1) Antaganden som beaktats är att skattemässiga underskottsavdrag förväntas nyttjas under kommande fem år med en nominell skatt om 20,6 procent. Fastighetsportföljen antas realiseras under 50 år, där hela portföljen säljs indirekt via bolag och att köparens avdrag för uppskjuten skatt uppgår till 7 procent. Diskonteringsräntan uppgick till 3 procent. Beräkning per 31 dec 2018 presenteras inte.

EGET KAPITAL

	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationslån, MSEK	-763	-800	0	0
Justerat eget kapital, MSEK	17 615	16 436	13 333	9 781
Antal aktier, miljontal	191	191	185	168
Eget kapital per aktie, SEK	92,22	86,04	72,27	58,32

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Resultat hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	1 689	3 112	2 225	1 382
Ränta till hybridobligationsinnehavare, MSEK	-43	-4	0	0
Justerat resultat, MSEK	1 646	3 107	2 225	1 382
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	17 807	15 285	11 557	9 087
Genomsnittligt hybridobligationslån, MSEK	-781	-400	0	0
Justerat eget kapital, MSEK	17 026	14 885	11 557	9 087
Avkastning på eget kapital, %	9,7	20,9	19,3	15,2

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

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

Belåningsgrad fastigheter¹⁾

Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till 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.

Direktavkastning¹⁾

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

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

Driftnetto¹⁾

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 driftkostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kon takten med hyresgästen.

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

Eget kapital per aktie¹⁾

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för hybridobligationslån, 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 det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetsvärde

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång.

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

Förvaltningsresultat¹⁾

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

Förvaltningsresultat¹⁾ per aktie

Förvaltningsresultat efter avdrag för ränta på hybridobligationslån 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 substansvärde¹⁾

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationslån 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 ventures.

Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, men med antagandet att tillgångarna omsätts. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat exkluderas, men marknadsvärdet på uppskjuten skatt inkluderas. Även motsvarande poster av bolagets andel i joint ventures exkluderas i nyckeltalet.

Nettobelåningsgrad fastigheter¹⁾

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

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

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt och konkurser.

Resultat per aktie

Resultat efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för ränta på hybridobligationslån, 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.

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

Räntetäckningsgrad¹⁾

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

Skuldsättningsgrad¹⁾

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

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

Soliditet¹⁾

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

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

Substansvärde¹⁾

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

Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av bolagets andel i joint ventures exkluderas i nyckeltalet.

Utdelningsgrundande kassaflöde¹⁾

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

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

Uthyrningsbar yta

Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut.

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

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

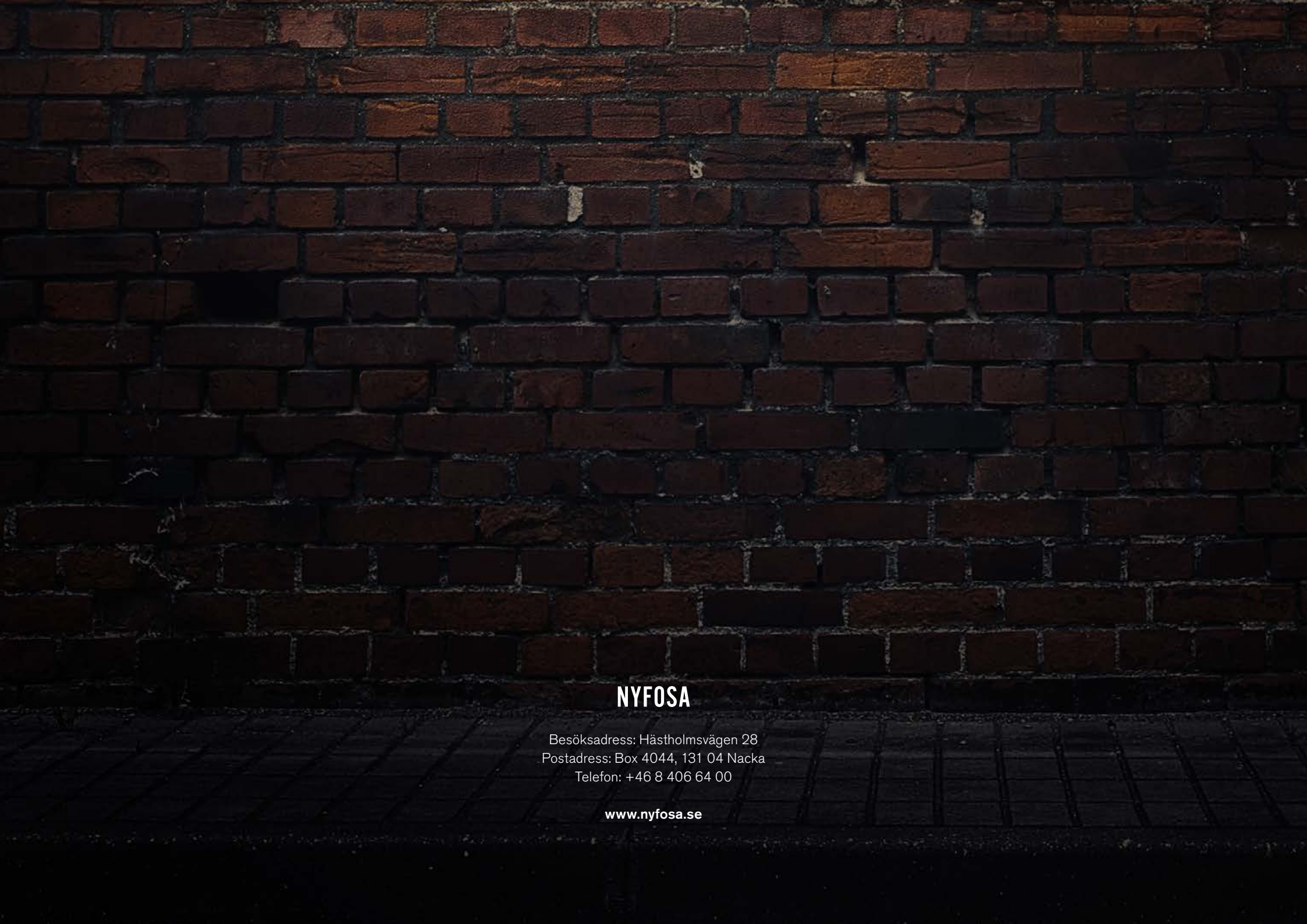
Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.

Överskottsgrad¹⁾

Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter.

Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

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



NYFOSA

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

www.nyfosa.se