

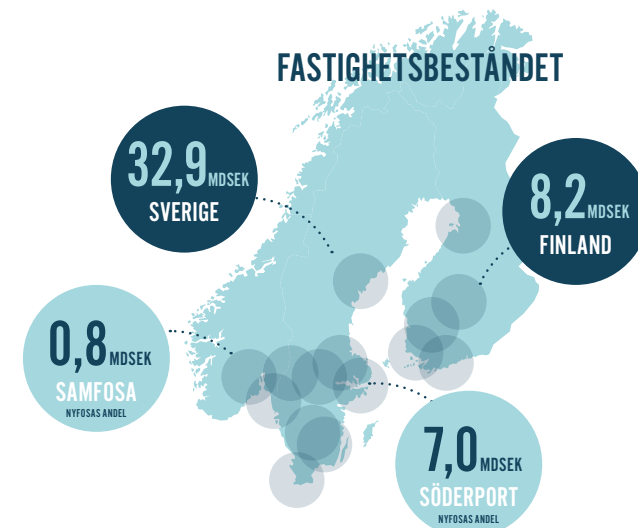
NYFOSA

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2023

PERIODEN

Januari–mars 2023

- Intäkterna uppgick till 895 MSEK (714), en ökning med 25,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 303 MSEK (360), motsvarande 1,51 SEK per aktie (1,84), vilket är en minskning med 17,6 procent.
- Utdelningsgrundande kassaflöde uppgick till 200 MSEK (256), motsvarande 1,05 SEK per aktie (1,34), vilket är en minskning med 21,9 procent.
- Periodens resultat uppgick till -333 MSEK (1 323), motsvarande -1,82 SEK per aktie (6,87) före utspädning och -1,82 SEK per aktie (6,85) efter utspädning.



Totalt fastighetsvärde inkl. Nyfosas andel i joint ventures var 49 MDSEK den 31 mars 2023.

VISION

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

+3 MSEK

NETTOUTHYRNING
JAN–MAR 2023

+25,4%

TILLVÄXT INTÄKTER
JAN–MAR 2023

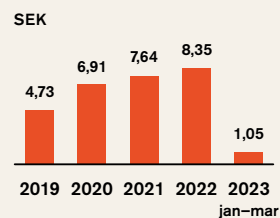
+23,5%

TILLVÄXT DRIFTNETTO
JAN–MAR 2023

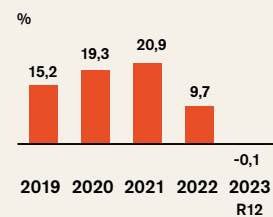
AFFÄRSIDÉ

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.

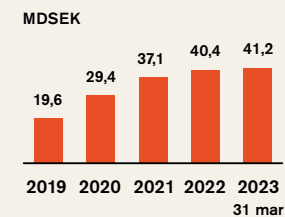
UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE PER AKTIE



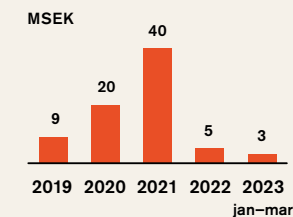
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



FASTIGHESPORTFÖLJENS UTVECKLING



NETTOUTHYRNING



NYCKELTAL

	Jan-mar		Rullande	Helår
	2023	2022	12 mån	2022
Intäkter, MSEK	895	714	3 332	3 151
Driftnetto, MSEK	556	450	2 197	2 092
Överskottsgrad, %	62,1	63,1	65,9	66,4
Förvaltningsresultat ¹ , MSEK	303	360	1 476	1 533
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	200	256	1 539	1 596
Resultat, MSEK	-333	1 323	37	1 694
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	3,5	2,9	3,4
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	41 182	37 811		40 446
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, MSEK	18 913	19 740		19 250
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	59,0	53,4		57,7
Nyckeltal per aktie				
Förvaltningsresultat ¹ , SEK	1,51	1,84	7,48	7,80
Utdelningsgrundande kassaflöde, SEK	1,05	1,34	8,06	8,35
Resultat efter utspädning, SEK	-1,82	6,85	-0,07	8,61
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, SEK	99,01	103,34		100,78

1) 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Förvärv och tillträde av en portfölj i Sverige bestående av 13 fastigheter med dagligvaru- och lågprishandel, lager och lätt industri. Förvärvspriset uppgick till 706 MSEK och årligt hyresvärde är 62,5 MSEK.
- Efter periodens slut emitterades ett treårigt, grönt, seniort icke säkerställt obligationslån om 850 MSEK som löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR +550 baspunkter.
- I samband med emissionen av den gröna obligationen genomförde Nyfosa återköp av obligationslån om 825 MSEK som förfaller i april 2024.
- Efter periodens slut tecknades avtal om avyttring av tio fastigheter med lager och lätt industri i Österåker, Malmö, Helsingborg och Jönköping. Försäljningspriset uppgår till 555 MSEK och årligt hyresvärde är 40 MSEK.



FÖRVÄRV AV FASTIGHETSPORTFÖLJ I SVERIGE FÖR 706 MSEK

NYFOSA FÖRVÄRVADE och tillträdde under kvartalet en portfölj i Sverige bestående av 13 fastigheter med dagligvaru- och lågprishandel, lager och lätt industri. Merparten av fastigheterna är belägna där Nyfosa har närvaro idag, i väletablerade lägen bland annat i Eskilstuna, Örebro, Linköping, Gävle och Örnsköldsvik. Bland större hyresgäster återfinns Willys, Dollarstore, Rusta och ICA.

Fastigheterna som har en uthyrningsbar yta om drygt 50 tkm² är fullt uthyrda med en överskottsgrad om 83 procent. Total genomsnittlig återstående avtalstid uppgår till 4,4 år och årligt hyresvärde uppgår till 62,5 MSEK.



KOMMENTAR FRÅN VD

Det har varit ett aktivt första kvartal för Nyfosa där vi både har förvärvat och sålt fastigheter, allt för att stärka och öka kassaflödet i portföljen. Därutöver emitterades gröna obligationslån, vilket innebär att vi har hanterat merparten av de obligationslån som förfaller i april 2024. Detta stärker vår finansiering ytterligare. Vi är ödmjuka inför den fortsatta osäkerheten i marknaden och ränteutvecklingen men jag konstaterar att vi kan fortsätta agera. Återigen, det finns massor för Nyfosa att göra.

Transaktioner

Transaktionsmarknaden är avvaktande men är man i marknaden går det alltid att hitta möjligheter. Genom förvärv under kvartalet av en portfölj med dagligvaru- och lågprishandel, lager och lätt industri i väletablerade lägen i Sverige för 706 MSEK stärker vi vår kassaflödesportfölj med högavkastande fastigheter. Efter periodens slut avyttrade vi fastigheter i Österåker, Malmö, Helsingborg och Jönköping för 555 MSEK. Fastigheterna såldes över bokfört värde på balansdagen, vilket ger en realiserad vinst om cirka 45 MSEK i det andra kvartalet.

Förvaltning

Nettouthyrningen var positiv under kvartalet med bland annat flera nyuthyrningar i Finland. Vi är vaksamma på hur konjunkturen utvecklas men upplever att hyresgästerna över lag kan hantera hyreshöjningarna väl och att det finns en fortsatt efterfrågan på våra lokaler. Hyresintäkterna ökade med 25,4 procent medan driftnettot ökade med 23,5 procent jämfört med samma period förra året, där kostnaderna i kvartalet tyngdes av några kalla månader med höga elpriser.

Refinansiering

Vi stärkte vår finansieringssituation under kvartalet, vilket är av extra vikt i dagens marknad. Genom emission av gröna obligationslån om 850 MSEK i kombination med återköp av obligationer med förfall 2024 har vi hanterat 75 procent av det kommande förfallet. Därmed återstår bara 275 MSEK

i obligationslån att refinansiera under nästa år. Emissionen mötte ett positivt gensvar från marknaden och ger en indikation om att obligationsinvestorerna åter ser fastigheter som ett möjligt investeringsslag.

Fastighetsvärderingar

Direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna fortsatte att stiga något under kvartalet och vi kan notera en begränsad värdeminskning i fastighetsportföljen med 0,9 procent. Om vi tittar på utvecklingen sedan utgången av 2021 har avkastningskraven rört sig från 5,8 procent till 6,5 procent idag med endast en begränsad nedgång i värdena om 1,9 procent, tack vare motvikt i form av indexregleringen av hyror, projekt och omförhandlingar.

Marknaden

Både Stibor och Euribor har ökat med över 3 procentenheter sedan samma period förra året. Detta fortsätter att belasta intjäningsförmågan även om vår räntesäkring, där 42 procent av den totala skuldportföljen är säkrad, dämpar effekten. Hur styrräntorna hanteras framgent blir avgörande för hur fastighetsmarknaden kommer förändras. Nyfosa fortsätter med ett tydligt fokus på kassaflöde. Det känns viktigt att vi har visat att vi trots en turbulent marknad kan fortsätta agera när bra affärer erbjuds – både på köp- och säljsidan – med syfte att växa och stärka våra kassaflöden över tid.

Stina Lindh Hök, VD

MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

FINANSIELLT MÅL

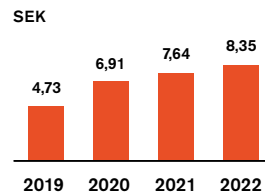
Tillväxt i kassaflöde per aktie
Årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent över tid.

Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019-2022

+19,6%

Tillväxt under 2022

+9,3%



Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK

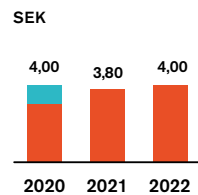
UTDELNING PER AKTIE

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

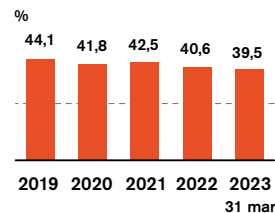


1,00 SEK extrautdelning

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

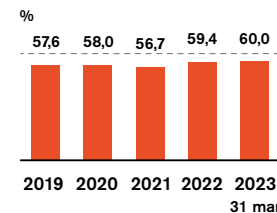
Soliditet

Långsiktigt minst 25 procent.



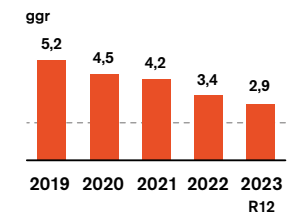
Belåningsgrad

Ej över 65 procent.



Räntetäckningsgrad

Långsiktigt minst 2 ggr.



HÅLLBARHETSMÅL

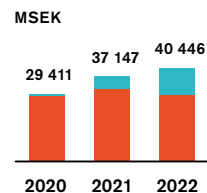
MÅL 2025

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.

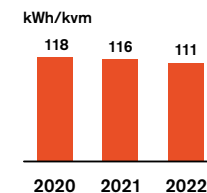


Förbrukningseffektivisering

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

Utfall 2022

Energianvändningen i startportföljen för 2020 uppgick till 117,6 kWh per kvm. Energianvändningen under 2022 uppgick till 110,9 kWh per kvm, vilket motsvarar en minskning med 6 procent för den jämförbara fastighetsportföljen¹.



LÅNGSIKTIGT MÅL

Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

Utveckling 2022

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

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

Hållbarhetsmålen mäts och uppdateras på årlig basis.

RESULTAT

JANUARI-MARS 2023

Intäkter

Intäkterna uppgick till 895 MSEK (714), vilket är en ökning med 25,4 procent jämfört med föregående år. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten. Tillväxten i det jämförbara beståndet uppgick till 69 MSEK.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för perioden uppgick till 92,2 procent (94,6).

Intäkter, MSEK	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
Jämförbart bestånd	755	686
Förvärv och avyttringar	140	28
Summa	895	714

Hysesfordringar avseende aviserade hyror har reglerats i enlighet med kontraktsvillkoren, med undantag för ett fåtal avier. Av Nyfosas hyreskontrakt har cirka 92 procent av årshysesintäkterna villkor om årlig indexuppräknings. Majoriteten av indexuppräkningsarna avser 100 procent av bashyran och ska följa KPI, eller motsvarande, för oktober. Indexuppräkningsarna av årshyran för 2023 innebar en påverkan på resultatet från och med den 1 januari 2023, vilket innebar en ökning av hyresintäkterna om cirka 58 MSEK för perioden.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 229 MSEK (166), vilket är en ökning med 37,8 procent. Ökningen beror dels på en större portfölj, dels på högre energipriser i både Sverige och Finland. Av totala kostnader för bland annat el, värme och kyla debiteras cirka 50 procent vidare till hyresgästerna.

Underhållskostnaderna uppgick till 39 MSEK (37), vilket är en marginell ökning med 6,4 procent jämfört med föregående år.

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 31 MSEK (28), där ökningen följer av ett större fastighetsbestånd.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 556 MSEK (450), vilket är en ökning med 23,5 procent. Överskottsgraden uppgick till 62,1 procent (63,1) och har påverkats främst av de högre energipriserna under kvartalet.

Driftnetto, MSEK	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
Jämförbart bestånd	457	435
Förvärv och avyttringar	99	15
Summa	556	450

Centraladministration och resultatandel i joint ventures

Kostnaden för centraladministration uppgick till 47 MSEK (36).

Andel i joint ventures resultat uppgick till -45 MSEK (266) och består av förvaltningsresultat 57 MSEK (59), värdeförändringar och skatt -111 MSEK (207) samt övrigt 9 MSEK (0).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -268 MSEK (-116). Ökningen förklaras av en högre nettoskuld, vilken uppgick till 24 291 MSEK (20 173) på balansdagen, samt högre räntenivåer. Den genomsnittliga räntekostnaden, exklusive uppläggningskostnader uppgick på balansdagen till 4,2 procent (1,9).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-mar	
	2023	2022
Intäkter	895	714
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-229	-166
Underhållskostnader	-39	-37
Fastighetskostnader	-40	-32
Fastighetsadministration	-31	-28
Driftnetto	556	450
Centraladministration	-47	-36
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	5	2
Andel i joint ventures resultat	-45	266
- varav förvaltningsresultat	57	59
- varav värdeförändringar	-102	274
- varav skatt	-8	-68
- varav övrigt	9	0
Finansiella intäkter och kostnader	-268	-116
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader¹	201	567
- varav Förvaltningsresultat ¹	303	360
Värdeförändring fastigheter	-522	863
Värdeförändring finansiella instrument	-29	110
Resultat före skatt	-350	1 540
Skatt	17	-217
Resultat	-333	1 323

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

Den 31 mars var 42 procent av den totala skuldportföljen säkrad med ett räntetak eller swap. Det genomsnittliga räntetaket var 1,56 procent (1,59) och den genomsnittliga ränteswappen var 1,86 procent (-).

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,9 ggr (3,5) medan räntetäckningsgraden för de senaste tolv månaderna uppgick till 2,9 ggr.

Finansiella intäkter och kostnader, MSEK	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
Ränteintäkter och Räntekostnader	-251	-102
Periodiserade lånekostnader m.m.	-17	-13
Summa	-268	-116

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 303 MSEK (360), motsvarande 1,51 SEK per aktie (1,84), vilket är en minskning med 17,6 procent. Det minskade förvaltningsresultatet har främst påverkats av högre energipriser och räntenivåer, som till viss del vägts upp av indexuppräknings av hyror.

Värdeförändringar

Värdeförändringar från fastigheter uppgick till -522 MSEK (863).

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

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per den 31 mars 2023 uppgick till 6,51 procent (5,82). Vid föregående värdering per den 31 december 2022 uppgick det vägda direktavkastningskravet till 6,39 procent.

Samtliga fastigheter värderas av externa oberoende värderingsbyråer vid varje kvartalsbokslut, med undantag för de fastigheter som tillträtts under det senaste kvartalet. Värdeförändringar från finansiella instrument uppgick till -29 MSEK (110), vilket avser räntetak och ränteswappar som minskat i värde på grund av förändringar i marknadsräntorna.

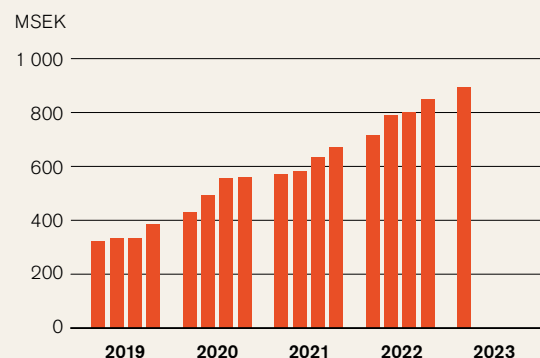
Skatt

Skatten för perioden uppgick till 17 MSEK (-217) och består till stor del av positiv uppskjuten skatt hänförlig till den negativa omvärderingen på fastighetsportföljen och de finansiella instrumenten. Den effektiva skatten uppgick till 4,7 procent (14,1). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 20,6 procent beror främst på ej avdragsgill ränta, att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa, samt även på att nyttjandet av skattemässiga underskott förändras över tid.

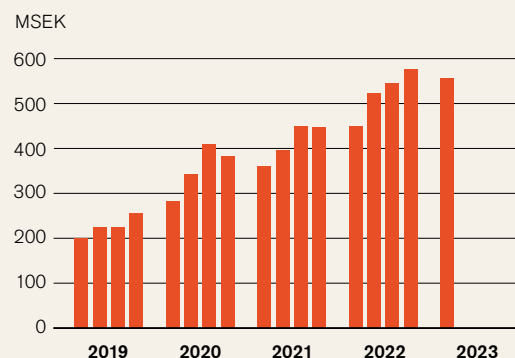
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -333 MSEK (1 323), motsvarande -1,82 SEK per aktie (6,87) före utspädning och -1,82 SEK per aktie (6,85) efter utspädning. Minskningen är främst en effekt av högre energipriser och räntenivåer samt negativa värdeförändringar. Det utdelningsgrundande kassaflödet uppgick till 1,05 SEK per aktie (1,34).

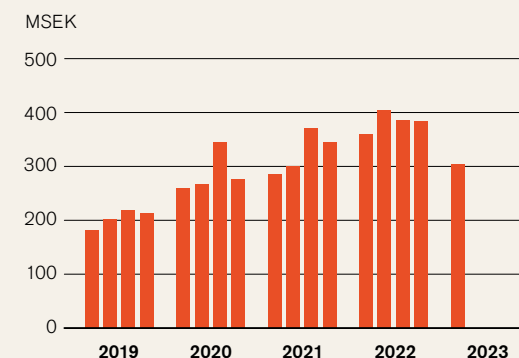
INTÄKTER PER KVARTAL



DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



KASSAFLÖDE

Totalt kassaflöde

Under perioden bidrog den löpande verksamheten med 485 MSEK (398) i positivt kassaflöde, vilket är hänförligt till den helägda portföljen.

Kassaflöde som allokerats till investeringar uppgick till -1 162 MSEK (144). Tillträden och frånträden av fastigheter, direkt och indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto -942 MSEK (330). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -193 MSEK (-88). Investeringar i andelar i joint ventures uppgick till 0 MSEK (-76).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 412 MSEK (315) och är hänförligt till netto räntebärande lån om 592 MSEK (469), återköp av teckningsoptioner -7 MSEK (-) samt utdelning till aktieägare om -181 MSEK (-143).

Totalt kassaflöde för perioden uppgick till -264 MSEK (858).

	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
Totalt kassaflöde, MSEK		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	485	398
- varav utdelningsgrundande kassaflöde	200	256
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 162	144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	412	315
Totalt kassaflöde	-264	858

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.

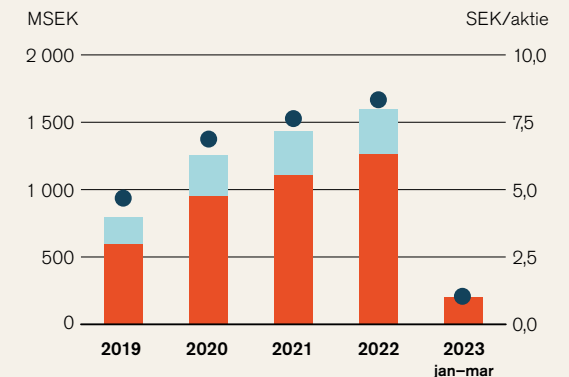
Det utdelningsgrundande kassaflödet uppgick till 8,06 SEK per aktie för de senaste tolv månaderna jämfört med 8,35 SEK per aktie för räkenskapsåret 2022, vilket är en minskning med 3,5 procent. Minskningen förklaras främst av högre energipriser och räntenivåer, som till viss del vägts upp av indexuppräknig av hyror under perioden.

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

UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-mar	
	2023	2022
Resultat före skatt	-350	1 540
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	609	-1 224
Utdelning från innehav i joint ventures	-	-
Utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare	-15	-6
Betald inkomstskatt	-44	-54
Utdelningsgrundande kassaflöde	200	256
- per aktie, SEK	1,05	1,34

UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE



- Utdelningsgrundande kassaflöde från det helägda fastighetsbeståndet, MSEK
- Erhållen utdelning från joint ventures, MSEK
- Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

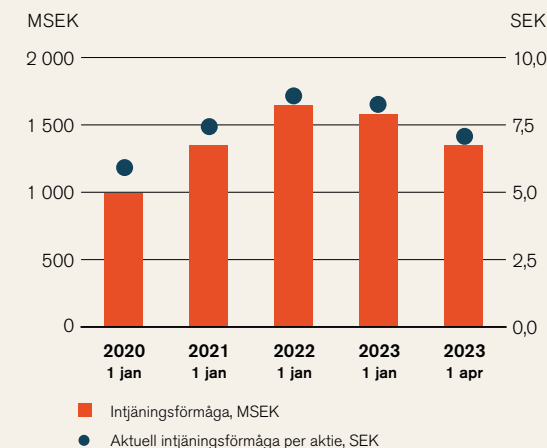
MSEK	1 apr 2023	1 jan 2023
Hyresvärde	3 873	3 739
Vakansvärde	-338	-280
Hyresintäkter enligt hyreskontrakt	3 536	3 459
Fastighetskostnader	-982	-907
Fastighetsadministration	-130	-136
Driftnetto	2 423	2 416
Centraladministration	-150	-133
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	235	257
Finansiella kostnader	-1 103	-913
Förvaltningsresultat	1 406	1 627
Kostnader hybridobligationslån	-58	-50
Aktuell intjäningsförmåga	1 348	1 577
Aktuell intjäningsförmåga per aktie, SEK	7,06	8,26

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 på årsbasis utifrån gällande hyreskontrakt den 1 april;
- i vakansvärdet ingår även periodiserade hyresrabatter enligt gällande hyreskontrakt;
- fastighetskostnaderna, exklusive fastighetsskatt och mediakostnader, baseras på faktiskt utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid;
- mediakostnader baseras på faktiskt utfall de senaste 24 månaderna, justerat för innehavstid.
- fastighetsskatten baseras på fastigheternas aktuella taxeringsvärde;
- kostnader för fastighets- och centraladministration baseras på faktiskt utfall de senaste 12 månaderna;
- 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 och gällande derivatavtal, totalt 4,4 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder;
- vid omräkning av den utländska verksamheten har växelkursen på balansdagen använts.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA



NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MSEK	31 mar 2023	31 dec 2022
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	41 182	40 446

MSEK	1 apr 2023	1 jan 2023
Hyresvärde, MSEK	3 873	3 739
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 075	3 012
Antal fastigheter på balansdagen	522	504
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,9	93,1
Hyreskontraktens återstående löptid, år	3,8	3,7
Överskottsgrad, %	68,5	69,9
Direktavkastning, %	5,9	6,0
Direktavkastning exkl. fastighetsadmin, %	6,2	6,3

FINANSIERING

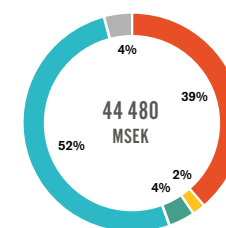
Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna och lånefonder samt hybridobligationslån och obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 18 064 MSEK (18 565), varav hybridobligationslån uppgick till 762,5 MSEK (800).

Räntebärande lån från kredit- och kapitalmarknad uppgick till 24 721 MSEK (21 552) inklusive periodiserade uppläggningsavgifter, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet utgjorde 94 procent (91), motsvarande 23 121 MSEK (19 705), och icke säkerställda obligationslån 6 procent (9), motsvarande 1 600 MSEK (1 848).

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 59,0 procent (53,4). 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 2 476 MSEK (4 075). 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 1 192 MSEK (1 672) av det totala beviljade beloppet om 1 317 MSEK (1 672) mot säkerhet i befintliga fastigheter. För att nyttja resterande 1 159 MSEK (2 403) inom ramen tas säkerhet ut i förvärvade fastigheter. Utöver de revolverande krediterna har bolaget utnyttjade checkkrediter hos bank uppgående till 200 MSEK (200).

FINANSIERINGSKÄLLOR



- Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare exkl. hybridobligationslån
- Hybridobligationslån
- Gröna obligationslån
- Banklån
- Övriga skulder

Förändring räntebärande skulder

Under perioden upptogs nya banklån om totalt 691 MSEK i samband med tillträden av fastigheter. Efter periodens utgång återköptes obligationslån om 825 MSEK genom nyemission av gröna obligationslån om 850 MSEK. Efter återköpet uppgår de

NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	31 mar		31 dec
	2023	2022	2022
Lån hos kreditinstitut, MSEK	23 121	19 705	22 433
Obligationslån, MSEK	1 600	1 848	1 600
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,1	1,3
Genomsnittlig ränta ¹ , %	4,2	1,9	3,5
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	0,7	1,1	1,0
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,6	2,5	3,2
Räntesäkrad andel av skulderna, %	42	47	42
Genomsnittligt räntetak, %	1,6	1,6	1,6
Genomsnittlig ränteswap, %	1,9	-	1,6
Verkligt värde på derivat, MSEK	367	131	372

1) Räntekostnad exklusive uppläggningskostnader och tomträttsavgälder.

REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

MSEK	Ram	Beviljat belopp	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Totalt	2 476	1 317	1 192	125

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET

MSEK	31 mar		31 dec
	2023	2022	2022
Likvida medel	430	1 380	690
Outnyttjad revolverande kredit ¹	125	0	265
Outnyttjad checkkredit	200	200	200
Summa	755	1 580	1 155

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	Jan-mar		Helår
	2023	2022	2022
Räntebärande skulder vid årets ingång	24 033	21 045	21 045
Upptagna banklån	691	1 310	9 751
Amortering av banklån	-79	-808	-6 770
Emitterade obligationslån	-	100	600
Återköp obligationslån	-	-125	-873
Förändring upplägningsavgifter	13	8	-13
Omräkningseffekt valuta	62	21	292
Räntebärande skulder vid årets utgång	24 721	21 552	24 033

kvarvarande befintliga obligationslånen till 775 MSEK, där 275 MSEK förfaller i april 2024 och 500 MSEK i januari 2025.

Det nya emitterade obligationslånet är ett treårigt, grönt, seniort icke säkerställt obligationslån om 850 MSEK som löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR +550 baspunkter.

I låneportföljen infaller det närmaste låneförfallet i november 2023, vilket är ett säkerställt banklån om 834 MSEK.

Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Nyfosa har till största del rörlig ränta i låneavtalen. Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande räntetak och ränteswappar. Återstående löptid på ingångna derivatavtal är på balansdagen 1,9 år (3,0). 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 (1,5–2,0), i genomsnitt 1,56 procent (1,59).

Ränteswappar finns sedan tidigare i den finska låneportföljen om nominellt 1 136 MEK (-) och har under perioden även ingåtts i den svenska låneportföljen om nominellt 500 MSEK. Under dessa derivat betalar Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 1,86 procent (-).

Den 31 mars 2023 var 42 procent (47) 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 30 MSEK (187), givet befintliga derivatavtal. En ökning av marknadsräntorna med 2,0 procentenheter belastar resultatet med 163 MSEK (376) i högre räntekostnad, givet befintliga derivatavtal. I båda exemplen gör räntetaken att den höjda räntan inte får fullt genomslag i resultaträkningen.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEEXPONERING

31 mars 2023

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK ³	Förändring	31 mar 2023
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-2 %-enheter	+163/-431
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1 %-enhet	+30/-313
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1 %-enhet	+/-248
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	+/-154

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

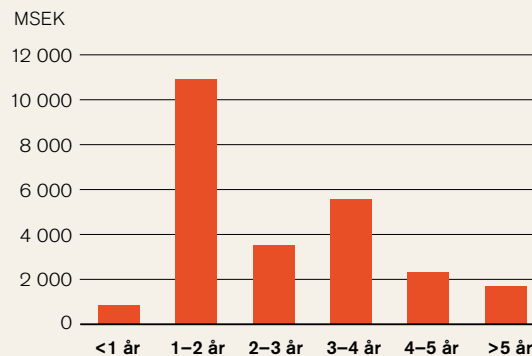
År	Kapitalbindning, MSEK	Andel, %	Ränteswap, MSEK	Räntetak, MSEK	Derivatvolym, MSEK	Andel av skulder, %
Inom ett år	834 ²	3	0	1 275	1 275	5
1–2 år	10 910 ³	44	500	5 350	5 850	24
2–3 år	3 525	14	0	1 000	1 000	4
3–4 år	5 553	22	1 136	1 100	2 236	9
4–5 år	2 306	9	0	0	0	0
>5 år	1 696	7	0	0	0	0
Totalt	24 824	100	1 636	8 725	10 361	42

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

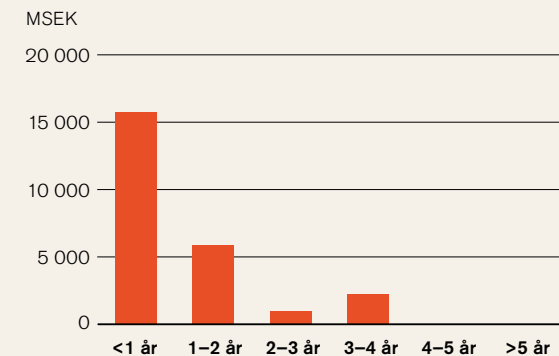
2) Banklån om 834 MSEK förfaller i november 2023.

3) Obligationslån om 825 MSEK har återköpts efter periodens utgång och resterande obligationslån om 775 MSEK förfaller med 275 MSEK i april 2024 och 500 MSEK i januari 2025. Resterande skuld avser banklån där 6 628 MSEK har förfall under 2024, varav 3 480 MSEK har förfall under fjärde kvartalet 2024, samt 2 682 MSEK har förfall under första kvartalet 2025.

KAPITALBINDNING
31 mars 2023



RÄNTEBINDNING
31 mars 2023



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 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 periodens slut bestod fastighetsbeståndet av 522 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 41 182 MSEK och ett hyresvärde om 3 873 MSEK med en uthyrningsbar yta om 3 075 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 7,8 MDSEK. Söderports och Samfosas fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram nedan utan presenteras separat på sidan 17.

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, Hanninge, Karlstad, Borås, Örebro och Växjö, samt i regionsstäder i Finland. En betydande del av fastigheterna är belägna i lokala och regionala logistiknav som är attraktiva områden för lagerhållning samt i industriområden nära stadskärnor.

Handel

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

ningsgrad. 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.

522ST

ANTAL
FASTIGHETER

3 075^{TKVM}

TOTAL
UTHYRNINGSBAR
YTA

13 394^{SEK}

FASTIGHETSVÄRDE
PER KVM

1 150^{SEK}

HYRESINTÄKT
PER KVM

91,9[%]

EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD

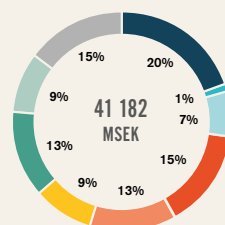
FASTIGHETSBESTÅND

Region	Värde, MSEK	SEK/kvm	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	Hyresvärde ¹ , MSEK	Årsintäkt ¹ , MSEK	Ek. uthyrningsgrad ¹ , %	Kontraktslängd ¹ , år
Finland	8 246	15 682	92	526	946	833	88,2	3,3
Göteborg	385	8 596	5	45	48	42	90,2	5,4
Malmö	2 951	11 062	53	267	266	240	91,6	4,0
Mälardalen	6 000	13 742	53	437	532	496	93,9	3,8
Norrlandskusten	5 176	12 686	70	408	469	428	91,6	3,8
Småland	3 618	9 731	71	372	356	328	92,5	4,3
Stockholm	5 224	21 803	47	240	400	363	92,0	4,4
Värmland	3 570	15 608	48	229	321	306	95,7	3,0
Övrigt	6 010	10 881	83	552	536	499	93,8	3,8
Total	41 182	13 394	522	3 075	3 873	3 536	91,9	3,8

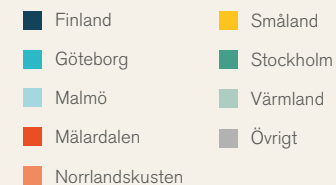
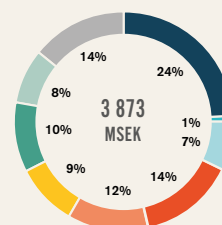
Fastighetskategori	Värde, MSEK	SEK/kvm	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	Hyresvärde ¹ , MSEK	Årsintäkt ¹ , MSEK	Ek. uthyrningsgrad ¹ , %	Kontraktslängd ¹ , år
Kontor	20 215	17 697	182	1 142	1 866	1 660	89,2	3,0
Logistik/Lager	7 161	8 636	120	829	641	578	91,6	4,0
Handel	5 387	12 826	81	420	543	513	95,6	4,9
Industri	3 436	9 010	83	381	359	345	96,3	5,0
Övrigt	4 982	16 511	56	302	464	439	95,2	4,5
Total	41 182	13 394	522	3 075	3 873	3 536	91,9	3,8

1) Enligt gällande hyreskontrakt per 1 april 2023.

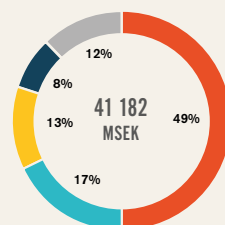
FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



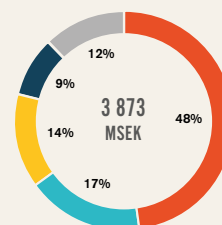
HYRESVÄRDE PER REGION



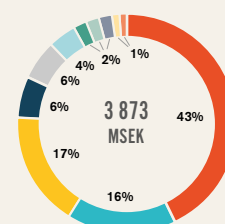
FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



HYRESVÄRDE PER KATEGORI



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



Kontraktstruktur

Hyresvärdet den 1 april 2023 uppgick till 3 873 MSEK, varav vakanshyra och rabatter uppgick till 338 MSEK. Andelen årshyresintäkter med en indexklausul uppgick till 92 procent. Nyfosa hade 6 671 hyresavtal inklusive 2 623 avtal avseende garage och p-platser. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgick till 3,8 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

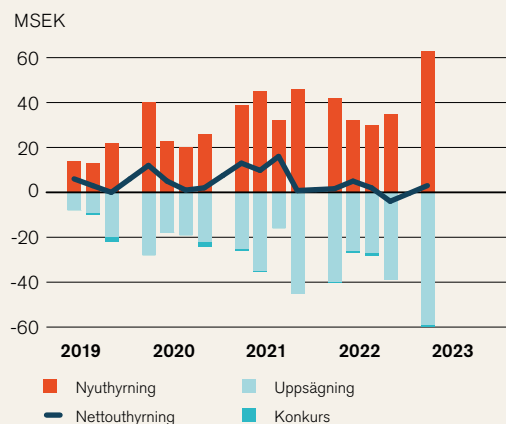
fördelade på 170 hyreskontrakt. Bland de största hyresgästerna finns Transportstyrelsen, Delta Auto Oy, Saab, Telia, Försäkringskassan, City Gross, Polismyndigheten, Arbetsförmedlingen och Helsingin Kaupunki (Helsingfors Stad), det vill säga en stor andel företag som bedriver skattefinansierad verksamhet. Av totala hyresintäkter utgör skattefinansierade hyror 25 procent.

I samband med ny- och omförhandlade hyresavtal har 13 gröna bilagor tecknats under perioden och totalt hade Nyfosa 233 gröna bilagor per den 1 april 2023, motsvarande ett årligt hyresvärde om 344 MSEK. De gröna bilagorna syftar till att identifiera och följa upp olika initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning och belysning.

Positiv nettouthyrning

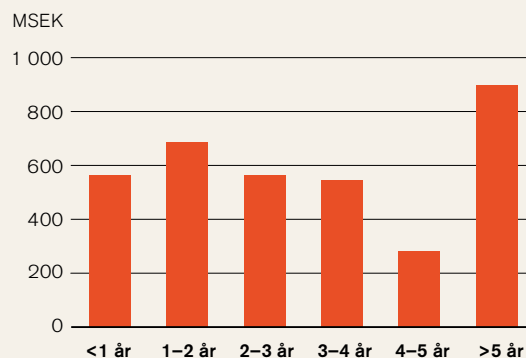
Med stor närvaro runt om i landet och en kreativ syn på lokalers möjliga utveckling var uthyrningsarbetet framgångsrikt även i perioden. Uthyrningsverksamheten för det första kvartalet resulterade i en nettouthyrning om +3 MSEK. Nyuthyrningar gjordes för totalt 63 MSEK, uppsägningar för avflytt uppgick till 59 MSEK. Konstaterade konkurser hos hyresgäster uppgick till 1 MSEK.

NETTOUTHYRNING



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

31 mars 2023



NYFOSAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

31 mars 2023

	Hyres intäkt, MSEK	Andel av totala hyres intäkter, %	Antal kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år
Delta Auto Oy	51	1	12	12,3
Transportstyrelsen	48	1	9	5,3
Saab AB	40	1	10	9,5
Telia Sverige AB	40	1	57	4,8
City Gross Sverige AB	39	1	4	7,9
Polismyndigheten	37	1	26	3,1
Försäkringskassan	36	1	10	3,8
Helsingfors stad	34	1	1	1,1
Arbetsförmedlingen	33	1	31	2,6
Fresk Försäljning AB	33	1	10	8,8
Övrigt	3 144	89	6 501	3,5
Totalt	3 536	100	6 671	3,8

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

JANUARI-MARS 2023

Fastighetsvärdering

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

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per den 31 mars 2023 uppgick till 6,51 procent (5,82), den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,63 procent (7,61) procent respektive 8,84 procent (7,93).

Värdeförändringar från fastigheter uppgick till -522 MSEK (863).

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 marknadsens förväntningar på värderingsobjektet.

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information om värderingsmetodiken, se Not 10 i Nyfosa ABs årsredovisning 2022 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

Under perioden tillträdde fastigheter till ett totalt värde om 955 MSEK.

I början av januari tillträdde tre kontorsfastigheter, med en total yta på ca 7 tkvm, i centrala Västervik.

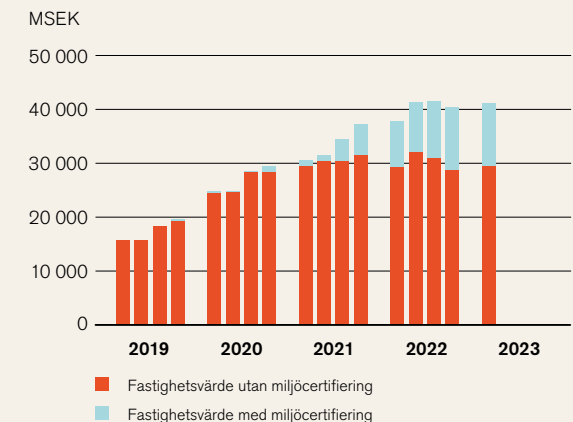
I slutet av mars tillträdde en portfölj bestående av 13 fastigheter med dagligvaru- och lågprishandel, lager och lätt industri. Förvärvspriset uppgick till 706 MSEK och årligt hyresvärde är 62,5 MSEK. Fastigheterna som har en uthyrningsbar yta om drygt 50 tkvm är fullt uthyrda och total genomsnittlig återstående avtalstid uppgår till 4,4 år. Merparten av fastigheterna är belägna där Nyfosa har närvaro idag, där de återfinns i väletablerade lägen bland annat i Eskilstuna, Örebro, Linköping, Gävle och Örnsköldsvik. Bland hyresgästerna finns Dagab Logistik (Willys), Ahlberg Dollarstore, Rusta och ICA.

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	Jan-mar		Helår
	2023	2022	2022
Fastighetsvärde vid årets ingång	40 446	37 147	37 147
Förvärvade fastigheter	955	28	4 394
Investeringar i befintliga fastigheter	193	88	577
Avyttrade fastigheter	0	-352	-1 735
Realiserad värdeförändring	0	5	225
Orealiserad värdeförändring	-521	858	-664
Omräkningseffekt valuta	108	37	503
Fastighetsvärde vid årets utgång	41 182	37 811	40 446

FASTIGHETSVÄRDE MED MILJÖCERTIFIERING



KÄNSLIGHETSANALYS - VÄRDEFÖRÄNDRING VID ÄNDRADE PARAMETRAR I FASTIGHETSVÄRDERINGEN

31 mars 2023

	%-enheter	MSEK
Förändring driftnetto ¹	+/- 5,00	+/- 1 960
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25	+/- 1 606
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25	+/- 1 200

¹) Avser värderingsbyråernas estimerade driftnetto i värderingen.

Investeringar i befintliga fastigheter

I den befintliga fastighetsportföljen gjordes investeringar om 193 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 utbildningsverksamhet. I Mården 11 i Luleå pågår en totalrenovering och anpassning av lokalerna till Luleå kommun, vilka tecknat ett 10-årigt avtal med beräknad inflyttning 2023. I Norr 12:5 i Gävle pågår en renovering och anpassning av lokalerna till den befintliga hyresgästen Försäkringskassan. I fastigheten Norr 25:5 i Gävle pågår en utökning och anpassning av ytorna åt Realgymnasiet, där nytt 10-årigt hyresavtal är tecknat. I Holmögadd 3 i Malmö pågår en anpassning av ytorna åt Lantmännen, där ett nytt 7-årigt hyresavtal är tecknat.

Arbetet med att miljöcertifiera byggnader pågår och syftar primärt till att skapa bra beslutsunderlag för eventuella investeringar i energioptimeringsåtgärder. Fastigheter med miljöcertifierade byggnader hade på balansdagen ett totalt värde om 11,7 MDSEK, motsvarande 28 procent av det totala fastighetsvärdet.

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

PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Hyresgäst	Yta, tkvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Jyväskylä	Vasarakatu 27	Skola	Ammattopisto Spesia	4	73	91	Q2 2023
Gävle	Norr 12:5	Kontor	Försäkringskassan	6	53	62	Q2 2023
Luleå	Mården 11	Kontor	Luleå Kommun	11	74	107	Q4 2023
Malmö	Holmögadd 3	Kontor/Lager	Lantmännen	11	2	30	Q4 2023
Gävle	Norr 25:5	Skola	Realgymnasiet	3	5	24	Q3 2023

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 egen personal.

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

JOINT 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 19,05 SEK per aktie (18,28) till Nyfosas långsiktiga substansvärde på balansdagen.

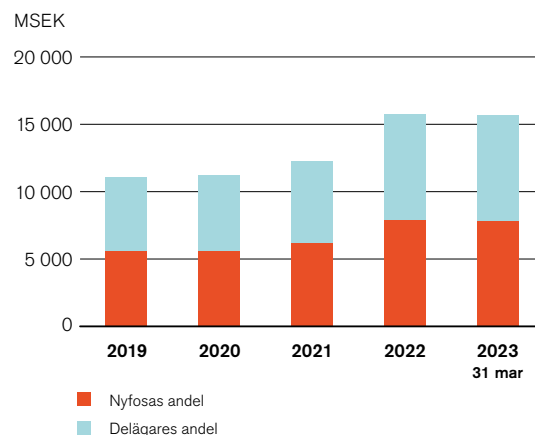
Samfosa

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 14 fastigheter och 10 projekt, belägna i Skien, Porsgrunn, Grimstad och Horten, i den expansiva Grenlandregionen sydväst om Oslo. Som en del i affären övertog Samfosa även Bratsbergs organisation.

Fastighetsbeståndet är väl diversifierat med hyresgäster inom olika verksamhetsområden samt ett stort antal hyresavtal. Största hyresgäster är Sats Vest och Scandic Hotel. Vid periodens slut hade fastighetsbeståndet ett värde om 1 612 MDSEK. Det totala hyresvärdet uppgick till 114 MSEK och hyreskontrakten hade en genomsnittlig återstående löptid om 4,5 år. Uthyrningsgraden uppgick till 92,1 procent.

FASTIGHETSVÄRDE I JOINT VENTURES



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 äger dotterbolaget Torlanda Property Investment AB (TPI), vars aktie avnoterades från Nasdaq First North Growth Market i januari 2023, som en följd av Söderports ytterligare förvärv av aktier i bolaget.

NYCKELTAL DELÄGDA FÖRETAG

Januari–mars, MSEK	Söderport		Samfosa	
	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	256	220	26	28
Förvaltningsresultat	113	123	0	3
Värdeförändringar	-218	603	13	-
Resultat	-101	579	11	3
<i>varav Nyfosas andel</i>	<i>-51</i>	<i>265</i>	<i>5</i>	<i>2</i>
31 mars, MSEK				
Förvaltningsfastigheter	14 058	13 850	1 612	1 603
Derivat, netto	131	8	-	-
Likvida medel	276	260	27	37
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 660	5 509	267	156
<i>varav Nyfosas andel</i>	<i>2 830</i>	<i>2 754</i>	<i>135</i>	<i>79</i>
Räntebärande skulder	7 007	6 606	1 265	1 423
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 439	1 327	39	-
Hyresvärde	1 073	947	114	113
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	98	92	97
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	4,1	4,4	4,5	4,4
Uthyrningsbar yta, tkvm	770	761	102	100

ANDELAR I JOINT VENTURES

31 mars, MSEK	Söderport		Samfosa	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat värde vid årets ingång	2 881	2 490	137	0
Erhållen utdelning	-	-	-	-
Andel i joint ventures resultat	-51	265	5	2
Anskaffning/nedskrivning under året	-	0	-	76
Omräkningseffekt valuta	-	-	-8	0
Redovisat värde vid årets utgång	2 830	2 754	135	79

NYCKELTAL

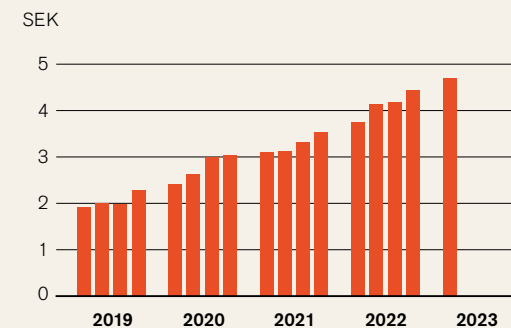
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Rullande				
	12 månader	2022	2021	2020	2019
Intäkter, MSEK	3 332	3 151	2 459	2 035	1 370
Fastighetskostnader, MSEK	-1 003	-930	-717	-557	-415
Fastighetsadministration, MSEK	-131	-129	-91	-63	-50
Driftnetto, MSEK	2 197	2 092	1 651	1 415	905
Överskottsgrad, %	65,9	66,4	67,1	69,5	66,0
Förvaltningsresultat, MSEK	1 476	1 533	1 302	1 147	814
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	41 182	40 446	37 147	29 411	19 602

Aktierelaterade nyckeltal	Rullande				
	12 månader	2022	2021	2020	2019
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	7,48	7,80	6,90	6,32	4,85
Utdelningsgrundande kassaflöde, per aktie, SEK	8,06	8,35	7,64	6,91	4,73
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-0,07	8,62	16,52	12,25	8,24
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-0,07	8,61	16,49	12,25	8,24
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare, SEK	3,80	3,60	3,24	0,00	0,00
Substansvärde per aktie på balansdagen, SEK	99,01	100,78	95,93	79,91	65,37
Justerat substansvärde per aktie på balansdagen, SEK	92,30	93,63	89,76	75,33	60,11
Eget kapital per aktie på balansdagen, SEK	90,57	92,22	86,04	72,27	58,32

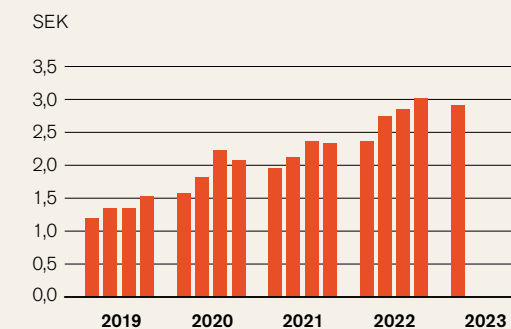
Finansiella nyckeltal	31 mar 2023				
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019	
Avkastning på eget kapital, %	-0,1	9,7	20,9	19,3	15,2
Soliditet, %	39,5	40,6	42,5	41,8	44,1
Belåningsgrad fastigheter, %	60,0	59,4	56,7	58,0	57,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	59,0	57,7	55,2	56,9	54,6
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	2,9	3,4	4,2	4,5	5,2

Ovan presenteras nyckeltal som ger en kompletterande information till investerare och bolagets ledning i deras utvärdering av bolagets prestation. Nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, har kompletterats med en avstämning. Se avstämningar och definitioner av nyckeltal sist i delårsrapporten.

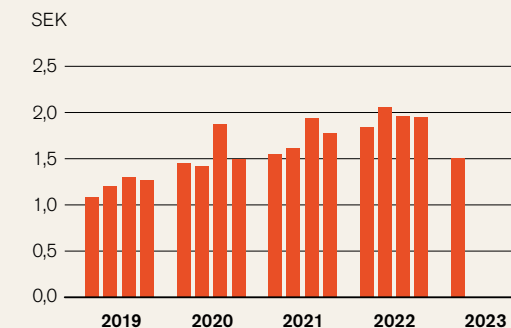
INTÄKTER PER AKTIE



DRIFTNETTO PER AKTIE



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



FINANSIELL UTVECKLING

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-mar		Rullande	Helår
	2023	2022	12 mån	2022
Hysesintäkter	803	659	2 998	2 853
Serviceintäkter	92	54	335	297
Intäkter	895	714	3 332	3 151
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-229	-166	-698	-635
Underhållskostnader	-39	-37	-145	-143
Fastighetsskatt	-40	-32	-161	-153
Fastighetsadministration	-31	-28	-131	-129
Driftnetto	556	450	2 197	2 092
Centraladministration	-47	-36	-172	-161
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	5	2	18	14
Andel i joint ventures resultat	-45	266	361	672
- Varav förvaltningsresultat	57	59	250	252
- Varav värdeförändringar	-102	274	165	542
- Varav skatt	-8	-68	-101	-161
- Varav övrigt	9	-	47	38
Finansiella intäkter och kostnader	-268	-116	-816	-664
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader¹	201	567	1 587	1 953
- Varav Förvaltningsresultat¹	303	360	1 476	1 533
Värdeförändring fastigheter	-522	863	-1 824	-439
Värdeförändring finansiella instrument	-29	110	206	345
Resultat före skatt	-350	1 540	-31	1 859
Aktuell skatt	-14	-23	-87	-96
Uppskjuten skatt	30	-194	155	-70
Resultat	-333	1 323	37	1 694
<i>Resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	-333	1 322	35	1 689
Innehav utan bestämmande inflytande	0	2	2	5
Resultat	-333	1 323	37	1 694
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-1,82	6,87	-0,07	8,62
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-1,82	6,85	-0,07	8,61

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-mar		Rullande	Helår
	2023	2022	12 mån	2022
Resultat	-333	1 323	37	1 694
Omräkning utländska verksamheter	41	18	317	269
Totalresultat	-292	1 342	354	1 962
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	-293	1 338	338	1 955
Innehav utan bestämmande inflytande	1	3	16	7
Totalresultat	-292	1 342	354	1 962

1) Från och med 1 oktober 2022 har det tidigare resultatmålet Förvaltningsresultat fått den nya benämningen Resultat efter finansiella intäkter och kostnader och det tidigare resultatmålet Förvaltningsresultat exklusive värdeförändring och skatt i joint 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 mar		31 dec
	2023	2022	2022
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	41 182	37 811	40 446
Tillgångar med nyttjanderätt	510	243	501
Andelar i joint ventures	2 965	2 832	3 018
Derivat	354	131	372
Övriga anläggningstillgångar	64	37	47
Summa anläggningstillgångar	45 075	41 054	44 385
Kortfristiga fordringar	319	237	259
Likvida medel	430	1 380	691
Summa omsättningstillgångar	749	1 617	950
SUMMA TILLGÅNGAR	45 824	42 671	45 335
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare ¹	18 064	18 565	18 378
Innehav utan bestämmande inflytande	40	35	39
Summa eget kapital	18 103	18 600	18 416
Långfristiga räntebärande skulder	23 650	17 584	22 957
Skulder avseende nyttjanderätt	493	235	484
Övriga långfristiga skulder	66	49	62
Uppskjutna skatteskulder	1 304	1 447	1 333
Summa långfristiga skulder	25 513	19 314	24 837
Kortfristiga räntebärande skulder	1 071	3 968	1 076
Övriga kortfristiga skulder	1 136	788	1 006
Summa kortfristiga skulder	2 207	4 756	2 082
Summa skulder	27 720	24 070	26 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 824	42 671	45 335

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 2022-01-01	17 236	32	17 268
Ränta och övriga kostnader hybridobligationslån	-9	-	-9
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	0	0
Totalresultat jan-mar 2022	1 338	3	1 342
Utgående eget kapital 2022-03-31	18 565	35	18 600
Emission/återköp av teckningsoptioner	-11	-	-11
Utdelning till aktieägare	-726	-	-726
Återköp hybridobligationslån	-34	-	-34
Ränta och övriga kostnader hybridobligationslån	-35	-	-35
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	0	0
Totalresultat apr-dec 2022	617	4	620
Utgående eget kapital 2022-12-31	18 378	39	18 416
Ingående eget kapital 2023-01-01	18 378	39	18 416
Emission/återköp av teckningsoptioner	-7	-	-7
Ränta och övriga kostnader hybridobligationslån	-14	-	-14
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalresultat jan-mar 2023	-293	1	-292
Utgående eget kapital 2023-03-31	18 064	40	18 103

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

MSEK	Jan–mar		Rullande	Helår
	2023	2022	12 mån	2022
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-350	1 540	-31	1 859
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	609	-1 224	1 326	-507
Utdelning från innehav i joint ventures	-	-	335	335
Utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare	-15	-6	-46	-37
Betald inkomstskatt	-44	-54	-44	-54
Utdelningsgrundande kassaflöde¹	200	256	1 539	1 596
– per aktie, SEK	1,05	1,34	8,06	8,35
Förändring rörelsefordringar	-38	-45	-43	-49
Förändring rörelseskulder	324	188	234	97
Kassaflöde från den löpande verksamheten	485	398	1 731	1 644
Investeringsverksamheten				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-942	-18	-5 237	-4 313
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	-	348	1 378	1 726
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-193	-88	-683	-577
Investeringar i joint ventures	-	-76	-116	-192
Långfristiga fordringar joint ventures	-26	-23	-33	-29
Övrigt	0	-	-7	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 162	144	-4 698	-3 392

MSEK	Jan–mar		Rullande	Helår
	2023	2022	12 mån	2022
Finansieringsverksamheten				
Nyemission av aktier/teckningsoptioner	-	-	4	4
Återköp av aktier/teckningsoptioner	-7	-	-21	-14
Återköp hybridobligationslån	-	-	-34	-34
Utdelning till aktieägare	-181	-143	-726	-688
Upptagna låneskulder	670	1 402	9 540	10 271
Amortering låneskulder	-79	-933	-6 789	-7 643
Nyemission till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	1	1
Övrigt	9	-11	11	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	412	315	1 986	1 889
Periodens kassaflöde	-264	858	-982	140
Likvida medel vid periodens början	691	534	1 380	534
Kursdifferens i likvida medel	3	-13	32	16
Likvida medel vid periodens slut	430	1 380	430	691
Erhållna räntor	0	0	5	5
Erlagda räntor	-238	-102	-602	-467

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

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	Jan-mar		Helår
	2023	2022	2022
Nettoomsättning	34	29	125
Personalkostnader	-25	-24	-93
Övriga externa kostnader	-14	-16	-58
Avskrivningar	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-6	-12	-26
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	1 215
Ränteintäkter och liknande resultatposter	68	31	166
Räntekostnader och liknande resultatposter	-29	-18	-107
Resultat före bokslutsdispositioner	33	2	1 248
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond	-	0	0
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-	0	25
Resultat före skatt	33	2	1 273
Skatt	0	0	1
Resultat	33	2	1 273

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Nyfosa AB är ett holdingbolag vars verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger 100 procent av andelarna i Nyfosa Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 41,2 MDSEK. Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 procent av andelarna i Söderport och Samfosa, som indirekt äger fastigheter för 15,7 MDSEK.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	31 mar		31 dec
	2023	2022	2022
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	5 277	5 277	5 277
Uppskjuten skattefordran	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	5 277	5 277	5 277
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	16 043	10 980	16 014
Övriga kortfristiga fordringar	11	4	22
Kassa och bank	36	115	258
Summa omsättningstillgångar	16 090	11 099	16 294
SUMMA TILLGÅNGAR	21 368	16 377	21 571
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	96	96	96
Fritt eget kapital	11 841	11 361	11 828
Eget kapital	11 937	11 457	11 924
Obeskattade reserver	0	0	0
Obligationslån	1 585	1 093	1 591
Övriga långfristiga skulder	7	4	7
Summa långfristiga skulder	1 591	1 097	1 598
Obligationslån	-	748	-
Skulder till koncernföretag	7 742	3 016	7 794
Övriga kortfristiga skulder	98	59	255
Summa kortfristiga skulder	7 840	3 823	8 049
Summa skulder	9 431	4 920	9 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 368	16 377	21 571

NOTER

NOT 1

GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen 2022, med undantag för redovisning av uppskjuten skatt på tillgångar och skulder avseende nyttjanderätter i enlighet med IAS 12. Ändringen ger upphov till en lika stor uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran och då dessa netto redovisas i balansräkningen har det ej någon påverkan på de finansiella rapporterna. 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 förvaltningsresultat

Från och med den 1 oktober 2022 har det tidigare resultatmättet Förvaltningsresultat fått den nya benämningen Resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Samtidigt har det tidigare resultatmättet 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 10 i årsredovisningen för 2022, 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 2023 omfattar endast fastigheter och inga väsentliga verksamhetsprocesser, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

NOT 3

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Förändrade marknadsförutsättningar

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

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 hyresgäst Anpassningar, 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 1,9 år (3,0). 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 (1,5–2,0), i genomsnitt 1,56 procent (1,59). Ränteswappar finns sedan tidigare i den finska låneportföljen om nominellt 1 136 MSEK (-) och har under perioden även ingåtts i den svenska låneportföljen om nominellt 500 MSEK. Under dessa derivat betalar Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 1,86 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 4,7 procent (14,1). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 20,6 procent beror främst på ej avdragsgill ränta, att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa, samt även på att nyttjandet av skattemässiga underskott förändras över tid.

Uppskjuten skatt beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter på tillträdesdagen då förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Totalt finns en ej beaktad temporär skillnad om 15 081 MSEK (13 367) i koncernen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	Jan-mar 2023
Resultat före skatt		-350
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	72
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	6,8	-24
Resultat från andelar i joint ventures	2,6	-9
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	-
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	0,0	0
Övrigt	6,5	-23
Redovisad effektiv skatt	-4,7	17

NOT 6

RESULTAT PER AKTIE

Nyfosa har idag tre långsiktiga incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i årsredovisningen 2022 not 6 på sida 82-84 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 perioden ett erbjudande om återköp av samtliga utestående teckningsoptioner i optionsprogrammet 2019/2023 mot ett marknadsmässigt kontant vederlag om 27,10 SEK per option. Samtliga innehavare valde att acceptera erbjudandet.

Återköpet omfattade 240 000 optioner och gjordes till en total likvid om 7 MSEK, vilket utbetalades i februari 2023.

Utspädningen från befintliga optionsprogram uppgick för perioden till 0 procent.

Avstämning optioner	LTIP2019	LTIP2021 (I)	LTIP2021 (II)	LTIP2022	Totalt
	31-mar-23	31-mar-23	31-mar-23	31-mar-23	
Utestående optioner årets ingång	240 000	325 241	325 241	422 150	1 312 632
Tecknade optioner	-	-	-	-	-
Återköp optioner	-240 000	-	-	-	-240 000
Nyttjade optioner	-	-	-	-	-
Utestående optioner periodens slut	-	325 241	325 241	422 150	1 072 632

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 41 MSEK (18), 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 334 MEUR och kapitalandel i joint ventures inklusive fordringar på joint ventures till 184 MNOK per 31 mars 2023.

Känslighetsanalys valutaexponering

31 mars 2023

Resultateffekt vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring, %	31 mar 2023
SEK/EUR	+/-10 %	+/-376
SEK/NOK	+/-10 %	+/-18

NOT 8

VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Verkligt värde, MSEK	31 mar		31 dec
	2023	2022	2022
Derivat med positivt värde	367	131	372
Derivat med negativt värde	-	-	-

NOT 9

FINANSIERING

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

NOT 10

EGET KAPITAL

Nyfosas aktiekapital uppgick den 31 mars 2023 till 96 MSEK fördelat på 191 022 813 aktier med ett kvotvärde om 0,5 SEK per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 MSEK och högst 320 MSEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Nyfosa AB förändrades enligt tabellen.

Tidpunkt	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17-okt-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. 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

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 Samfunnsbyggen AS.

Förvaltningsarvodet mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår totalt till 3 MSEK per år. Koncernen hade per den 31 mars 2023 fordringar på joint ventures om 56 MSEK (23). Villkoren för lånet är marknadsmässiga och har fastställts i ett skuldebrev mellan parterna. Nyfosa har även ett borgensåtagande om 310 MNOK avseende externt banklån i Samfosa.

NOT 12

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens slut emitterades ett treårigt, grönt, seniorit icke säkerställt obligationslån om 850 MSEK som löper med en ränta om 3 månader STIBOR +550 baspunkter. I samband med emissionen av den gröna obligationen genomförde Nyfosa återköp av obligationslån om 825 MSEK som förfaller i april 2024.

Efter periodens slut tecknades avtal om avyttring av tio fastigheter med lager och lätt industri i Österåker, Malmö, Helsingborg och Jönköping. Försäljningspriset uppgår till 555 MSEK och årligt hyresvärde är 40 MSEK.

AKTIEN

Aktien

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

Periodens sista handelsdag, den 31 mars 2023, uppgick Nyfosaaktiens volymviktade medelpris till 71,45 SEK, vilket motsvarande ett börsvärde om cirka 13 648 MSEK.

Aktieägare

Nyfosa hade vid periodens slut 17 828 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 73,1 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

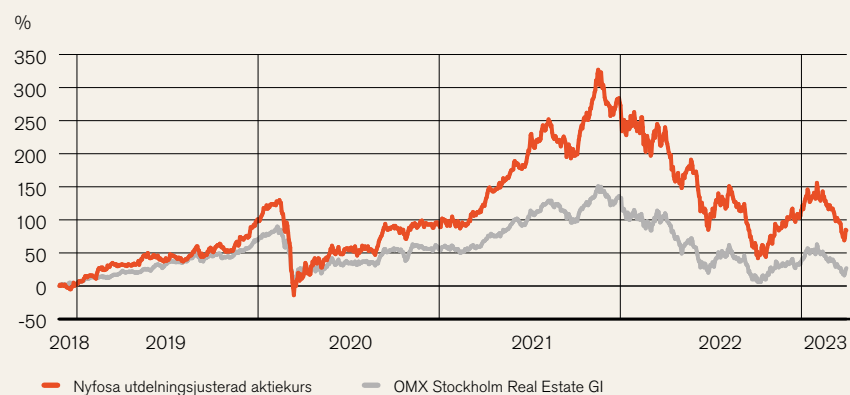
De tio största ägarna kontrollerade tillsammans 62 procent av aktiekapital och röster. Tabellen visar Nyfosas största aktieägare per den 31 mars 2023, baserat på information från Modular Finance Monitor.

ÄGARFÖRDELNING

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	41 000 000	21,5	21,5
Länsförsäkringar Fonder	18 677 510	9,8	9,8
Swedbank Robur Fonder	13 958 892	7,3	7,3
Lannebo Fonder	8 202 066	4,3	4,3
SEB Fonder	7 388 100	3,9	3,9
Vanguard	7 167 077	3,8	3,8
BlackRock	6 639 822	3,5	3,5
Handelsbanken Fonder	5 845 024	3,1	3,1
Kåpan Pensioner	4 880 014	2,6	2,6
Norges Bank	4 681 440	2,5	2,5
Summa 10 största ägare	118 439 945	62,0	62,0
Övriga aktieägare	72 582 868	38,0	38,0
Summa	191 022 813	100,0	100,0

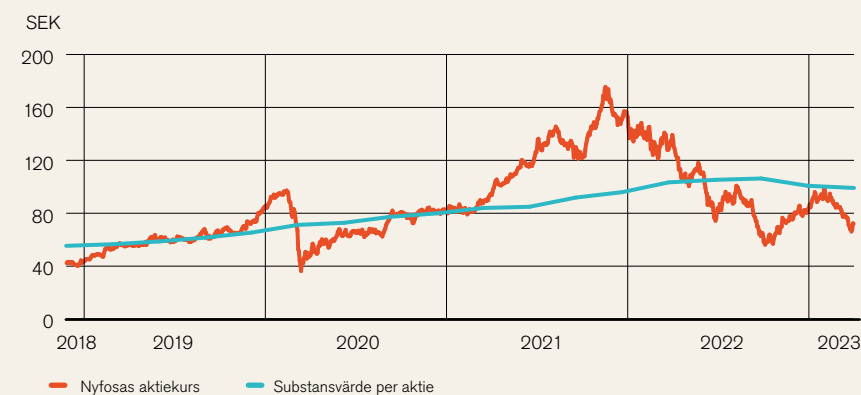
Källa: Modular Finance Monitor

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 tjänstelevensavtal 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.

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

Nacka den 25 april 2023
Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

Stina Lindh Hök
VD

FINANSIELL KALENDER

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 delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 april 2023 kl. 07.30 CET.

AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

FÖRVALTNINGSRESULTAT

	Rullande 12 mån	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt, MSEK	-31	1 859	3 644	2 399	1 576
Värdeförändring fastigheter, MSEK	1 824	439	-1 652	-1 063	-472
Värdeförändring finansiella instrument, MSEK	-206	-345	-19	-1	7
Värdeförändring, skatt och övrigt i Resultatandel från joint ventures, MSEK	-111	-420	-670	-187	-298
Förvaltningsresultat, MSEK	1 476	1 533	1 302	1 147	814
Ränta på hybridobligationslån, MSEK	-48	-43	-4	0	0
Justerat förvaltningsresultat, MSEK	1 428	1 490	1 298	1 147	814
Genomsnittligt antal aktier, miljonals	191	191	188	182	168
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	7,48	7,80	6,90	6,32	4,85

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

	Rullande 12 mån	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt, MSEK	-31	1 859	3 644	2 399	1 576
Värdeförändring fastigheter, MSEK	1 824	439	-1 652	-1 063	-472
Värdeförändring finansiella instrument, MSEK	-206	-345	-19	-1	7
Resultatandel från joint ventures, MSEK	-361	-672	-888	-404	-491
Erhållen utdelning från andelar i joint ventures, MSEK	335	335	332	300	200
Avskrivningar på inventarier, MSEK	2	2	1	1	0
Finansiella kostnader, MSEK	827	678	446	357	195
Justerat resultat före skatt, MSEK	2 390	2 296	1 864	1 587	1 016
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,4	4,2	4,5	5,2

UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE

	Rullande 12 mån	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt, MSEK	-31	1 859	3 644	2 399	1 576
Värdeförändring fastigheter, MSEK	1 824	439	-1 652	-1 063	-472
Värdeförändring finansiella instrument, MSEK	-206	-345	-19	-1	7
Resultatandel i joint ventures, MSEK	-361	-672	-888	-404	-491
Erhållen utdelning från andelar i joint ventures, MSEK	335	335	332	300	200
Avskrivningar på inventarier, MSEK	2	2	1	1	0
Periodiserad uppläggningsavgift för lån, MSEK	66	69	48	35	0
Betald inkomstskatt, MSEK	-44	-54	-29	-11	-27
Ränta på hybridobligationslån, MSEK	-46	-37	0	0	0
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	1 539	1 596	1 436	1 254	793
Genomsnittligt antal aktier, miljonals	191	191	188	182	168
Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK	8,06	8,35	7,64	6,91	4,73

BELÄNINGSGRAD OCH NETTOBELÄNINGSGRAD

	Rullande 12 mån	2022	2021	2020	2019
Räntebärande skulder, MSEK	24 721	24 033	21 045	17 055	11 282
Fastighetsvärde, MSEK	41 182	40 446	37 147	29 411	19 602
Belåningsgrad, %	60,0	59,4	56,7	58,0	57,6
Likvida medel, MSEK	430	691	534	312	588
Nettobelåningsgrad, %	59,0	57,7	55,2	56,9	54,6

SOLIDITET

	Rullande 12 mån	2022	2021	2020	2019
Eget kapital, MSEK	18 103	18 416	17 268	13 333	9 781
Totala tillgångar, MSEK	45 824	45 335	40 626	31 907	22 201
Soliditet, %	39,5	40,6	42,5	41,8	44,1

SUBSTANSVÄRDE

	31 mar 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	18 064	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationslån, MSEK	-763	-763	-800	0	0
Uppskjuten skatt, MSEK	1 304	1 333	1 252	760	627
Derivat, MSEK	-367	-372	-22	-3	-2
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	740	751	596	544	454
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	-66	-76	62	110	104
Substansvärde, MSEK	18 913	19 250	18 325	14 744	10 965
Antal aktier, miljontal	191	191	191	185	168
Substansvärde per aktie, SEK	99,01	100,78	95,93	79,91	65,37
Substansvärde, MSEK	18 913	19 250	18 325	14 744	10 965
Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	-1 304	-1 333	-1 252	-760	-627
Bedömd verklig uppskjuten skatt, MSEK ¹	615	576	541	341	98
Återläggning uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK	-740	-751	-596	-544	-454
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK ¹	147	142	126	119	100
Justerat substansvärde, MSEK	17 631	17 885	17 144	13 900	10 082
Antal aktier, miljontal	191	191	191	185	168
Justerat substansvärde per aktie, SEK	92,30	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 mar 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	18 064	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationslån, MSEK	-763	-763	-800	0	0
Justerat eget kapital, MSEK	17 301	17 615	16 436	13 333	9 781
Antal aktier, miljontal	191	191	191	185	168
Eget kapital per aktie, SEK	90,57	92,22	86,04	72,27	58,32

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

	Rullande 12 mån	2022	2021	2020	2019
Resultat hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	35	1 689	3 112	2 225	1 382
Ränta till hybridobligationsinnehavare, MSEK	-48	-43	-4	0	0
Justerat resultat, MSEK	-13	1 646	3 107	2 225	1 382
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	18 314	17 807	15 285	11 557	9 087
Genomsnittligt hybridobligationslån, MSEK	-781	-781	-400	0	0
Justerat eget kapital, MSEK	17 533	17 026	14 885	11 557	9 087
Avkastning på eget kapital, %	-0,1	9,7	20,9	19,3	15,2

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Resultatet för den senaste tolv månadersperioden 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 driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen.

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

Eget kapital per 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 koncernen samt återläggning av värdeförändringar, skatt och övrigt i resultatandelen 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, sophämtning, 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 genererar 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