

ÅRSREDOVISNING 2020

NYFOSA





VÅRT SÄTT ATT ARBETA KAN BESKRIVAS VÄLDIGT ENKELT. DET HANDLAR OM ATT SÄTTA SAKER I NYTT LJUS. ATT VRIDA PÅ PERSPEKTIV, UPPTÄCKA MÖJLIGHETER OCH UTVINNA DET BÄSTA UR VARJE INVESTERING. I PRAKTIKEN INNEBÄR DET ATT VI GÖR DE AFFÄRER VI TROR PÅ, OAVSETT KATEGORI OCH VAR I LANDET DE FINNS. PÅ DET SÄTTET SKAPAR OCH UTVECKLAR VI EN FASTIGHETSPORTFÖLJ MED STARKA KASSAFLÖDEN OCH VÄXANDE VÄRDEN.

NYFOSA

INNEHÅLL

2020 i korthet	2
VD-ord	4
Affärsmodell, mål och strategi	6
Marknad	10
Transaktioner	16
Förvaltning och förädling	21
Fastighetsbeståndet	25
Finansiering	36
Hållbarhet	38
Risker och riskhantering	51
Aktien	58
Bolagsstyrningsrapport	60
Styrelse	62
Ledning	65

Finansiell information

Flerårsöversikt och nyckeltal	70
Förvaltningsberättelse	73
Resultaträkning Koncernen	77
Balansräkning Koncernen	78
Förändringar i eget kapital Koncernen	79
Kassaflödesanalys Koncernen	80
Resultaträkning Moderbolaget	81
Balansräkning Moderbolaget	82
Förändring i eget kapital Moderbolaget	83
Kassaflödesanalys Moderbolaget	84
Noter till de finansiella rapporterna	85
Årsredovisningens undertecknande	109
Revisionsberättelse	110
Fördjupad hållbarhetsinformation	114
Fastighetsförteckning	124
Ordlista	134
Information till aktieägare	135

NYFOSA 2020

NYFOSA ÄR ETT TRANSAKTIONSINTENSIVT,
OPPORTUNISTISKT FASTIGHETSBOLAG MED AFFÄREN
I FOKUS. VI FÖRVÄRVAR, FÖRVALTAR, FÖRÄDLAR OCH
SÄLJER FASTIGHETER I HELA SVERIGE.

29,4 MDSEK

FASTIGHETSVÄRDE
EXKL. ANDELAR I JOINT VENTURES
31 DECEMBER 2020

12,2 MDSEK

FÖRVÄRVADE
FASTIGHETER
2020

1,3 MDSEK

INTJÄNINGSFÖRMÅGA
FÖRVALTNINGSRESULTAT
31 DECEMBER 2020

STÖRRE TRANSAKTIONER 2020

Q4 – FÖRSÄLJNING AV BOSTADSFÄSTIGHETER FÖR 445 MSEK

En fastighet innehållande hyresbostäder på 9 tkvm med årligt hyresvärde om 18,5 MSEK samt en projektfastighet med bygglov för uppförande av nya bostäder.

Q4 – FÖRVÄRV AV HANDELSPORTFÖLJ FÖR 175 MSEK

Sju externhandelsfastigheter i Bråstorp utanför Motala med uthyrningsbar yta på 17 tkvm och årligt hyresvärde om 17 MSEK.

Q4 – FÖRVÄRV AV FASTIGHETSPORTFÖLJ FÖR 870 MSEK

22 fastigheter, varav två tomträtter, belägna på tillväxtorter med en uthyrningsbar yta på cirka 94 tkvm och årligt hyresvärde om 78 MSEK.

Q4 – FÖRVÄRV AV MIXAD PORTFÖLJ FÖR CIRKA 2,5 MSEK

16 fastigheter i Stockholm, Karlstad och Eskilstuna med uthyrningsbar yta på cirka 92 tkvm och årligt hyresvärde om 160 MSEK.

Q3 – FÖRSÄLJNING AV LOGISTIKPORTFÖLJ FÖR 2,1 MDSEK

Åtta lager- och logistikfastigheter i Eskilstuna, Göteborg, Haninge, Landskrona, Malmö, Trollhättan och Örebro med uthyrningsbar yta på 200 tkvm och årligt hyresvärde om 127 MSEK.

Q3 – FÖRSÄLJNING AV KONTOR OCH LAGER FÖR 1,0 MDSEK

Två fastigheter i Mölndal med uthyrningsbar yta på 78 tkvm och årligt hyresvärde om 106 MSEK.

Q2 – FÖRVÄRV AV KONTORSPORTFÖLJ MED SKATTEFINANSIERADE HYRESGÄSTER FÖR 4,9 MDSEK

38 fastigheter i svenska tillväxtregioner med en yta om 303 tkvm och årligt hyresvärde om cirka 402 MSEK.

Q1 – TILLTRÄDDE KONTOR- OCH LAGERPORTFÖLJ FÖR 4,2 MDSEK

79 kommersiella fastigheter med tyngdpunkt i Karlstad med en yta om 286 tkvm och årligt hyresvärde om cirka 350 MSEK.

NYCKELTAL

	2020	2019
Intäkter, MSEK	2 035	1 370
Driftnetto, MSEK	1 415	905
Överskottsgrad, %	69,5	66,0
Förvaltningsresultat, MSEK	1 334	1 112
– per aktie, SEK	7,35	6,63
Resultat efter skatt, MSEK	2 225	1 382
– per aktie före och efter utspädning SEK	12,25	8,24
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	1 219	793
– per aktie, SEK	6,71	4,73
Avkastning på eget kapital, %	19,3	15,2
Soliditet, %	41,8	44,1
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV, MSEK	14 744	10 965
– per aktie, SEK	79,91	65,37
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	56,9	57,6

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



NYFOSA ÄGER FASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER OCH TRAFIKKNUTPUNKTER I SVERIGE

Nyfosas fastigheter är fördelade över hela Sverige och är i huvudsak belägna i tillväxtkommuner och transportknutpunkter. Den 31 december 2020 bestod Nyfosas fastighetsbetsbestånd av 361 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 29,4 MDSEK och ett hyresvärde om 2 451 MSEK, med en uthyrningsbar yta om 2 380 tkvm.

*Vi klarade pandemins
effekter väl och ökade
kassaflödet per aktie långt
över vårt mål.*

- STINA LINDH HÖK, VD

VD - ORD

HÖGRE AKTIVITET ÄN NÅGONSIN

På Nyfosa brinner vi för att göra bra affärer. Det visade vi 2020 med en högre aktivitet än någonsin i våra transaktioner och en tillväxt i fastighetsvärde med över 50 procent. Vi klarade pandemins effekter väl och ökade kassaflödet per aktie långt över vårt mål. Samtidigt tog vi viktiga steg för att accelerera Nyfosas hållbarhetsarbete. Under 2021 har vi siktet ställt på nya affärer och ser intressanta möjligheter framåt. Målet är att fortsätta bygga starka kassaflöden och en diversifierad, motståndskraftig fastighetsportfölj.

Med en positiv nettouthyrning under varje kvartal och en tillväxt med 42 procent i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie är jag nöjd med 2020, detta år som utvecklades på ett sätt ingen av oss kunde förutse. Vi har klarat att stå emot pandemins påverkan genom att arbeta nära våra hyresgäster och hitta anpassade lösningar för de relativt få som behövt stöd. Vi ser en fortsatt stabil efterfrågan på våra lokaler och vår bedömning är att vi även framåt har god motståndskraft med Nyfosas bredd i fastighetsbestånd och hyresavtal.

Med sikte på starka kassaflöden

2020 präglades samtidigt av en stark transaktionsmarknad med ett begränsat utbud av fastigheter. Vi lyckades i denna miljö genomföra bra förvärv för drygt 12 MDSEK och hade vid årets slut en fastighetsportfölj värd 29,4 MDSEK. En viktig framgångsfaktor är Nyfosas möjlighet att agera opportunistiskt, att göra affärer där vi ser rätt kassaflöden och potential, oavsett kategori, geografi eller storlek. Därmed kan vi genomföra vissa transaktioner som få andra aktörer har möjlighet till inom ramen för sina affärsmodeller. De tre stora portföljförvärv vi genomförde under året bidrog med mixade bestånd, stabila kassaflöden och hyresgäster runt om i landet, med tyngdpunkt på expansiva regionsstäder. Vi har även förvärvat ett mindre antal fastigheter i handelssegmentet, inom etablerade externhandelsområden med inriktning på lågpris och livsmedelsbutiker.

Under året visade vi att vi arbetar aktivt på att stärka kassaflödena även genom att sälja fastigheter. Det gör vi när fastigheterna inte passar in i vår affärsmodell eller för att vi helt enkelt kan göra en bra affär. Under året sålde vi lågavkastande bostäder, ett större kontorsprojekt utanför Göteborg samt en logistik- och industriportfölj. Därmed skapar vi utrymme för nya förvärv som i högre grad bidrar till vårt mål.

Vid sidan av de stora affärerna gör Nyfosa många mindre och också viktiga transaktioner, inte minst när prispressen uppåt är stor på de större portföljerna. Dessa styckvisa förvärv bidrar med generellt bra avkastningsnivåer och kompletterar vårt befintliga bestånd, samtidigt som vi upprätthåller värdefulla affärsrelationer.

Hållbara steg

I utvecklingen av Nyfosa och portföljen är hållbarhetsarbetet en central parameter. Under 2020 har vi blivit mer systematiska och långsiktiga i vårt hållbarhetsarbete. Bland annat har vi fått metoder och mål på plats som fungerar i Nyfosas transaktionsintensiva verksamhet. Vi har utvärderat stora delar av portföljen avseende energiförbrukning och möjligheter till energieffektiviseringar, vilket i sin tur skapat förutsättningar för att framåt kunna använda olika former av grön finansiering. Vi är övertygade om att hållbarhet och lönsamhet hör ihop och driver arbetet vidare med det förhållningssättet.

Redo för nya affärer

Under detta speciella år har Nyfosas kompetenta och engagerade medarbetare behållit energin och levererat på ett fantastiskt sätt, och vi är minst lika taggade inför 2021. Jag är stolt och glad över att få leda Nyfosa och fortsätta utveckla bolaget tillsammans med detta starka team. På två år har Nyfosa vuxit till ett stabilt fastighetsbolag med en alldeles egen och vass position på den svenska fastighetsmarknaden. Med en gynnsam bank- och kapitalmarknad i ryggen och flera intressanta förvärv under luppen fortsätter vi Nyfosas resa, med nytänkande och stor passion för det vi gör.

Stina Lindh Hök, VD

AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

SNABBFOTADE, KREATIVA OCH MARKNADSNÄRA

Nyfosa är ett transaktionsintensivt fastighetsbolag som ständigt utvärderar nya affärsmöjligheter, oavsett geografi eller kategori. Siktet är inställt på att bygga stabila kassaflöden och en hållbar affär. Med vår opportunistiska affärsmodell sticker Nyfosa ut på den svenska fastighetsmarknaden.

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.

VISION

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

Ett opportunistiskt fastighetsbolag

Vi ser Nyfosa som Sveriges enda börsnoterade fastighetsbolag med en opportunistisk affärsmodell, utan begränsningar geografiskt eller till enskilda kategorier. Vårt fokus är i stället att skapa värde genom att bygga hållbara kassaflöden och ständigt utvärdera nya affärsmöjligheter. Möjligheten att genomföra förvärv som ligger vid sidan av vad andra aktörer söker skapar förutsättningar för oss att göra bra affärer.

Bred strategi ger handlingsfrihet

Med vår breda investeringsstrategi kan vi ta vara på affärsmöjligheter där de uppstår och utvärdera och genomföra en mängd olika transaktioner. Flexibiliteten ger oss också förutsättningar att förvärva fastigheter som är utsatta för mindre konkurrens. En av våra styrkor är att identifiera affärsmöjligheter som andra aktörer uppfattar som alltför komplexa eller för diversifierade. Vissa av våra förvärv är det få andra aktörer som kan genomföra på grund av portföljernas mix av fastighetskategorier med stor geografisk spridning.

Hög aktivitet i transaktionerna

Nyfosas affärsmodell bygger på att vara aktiv på transaktionsmarknaden, att alltid ha örat mot marken och att löpande utvärdera ett stort antal möjliga affärer. Genom att uppfattas som ett särskilt aktivt fastighetsbolag avseende

både förvärv och avyttringar, blir Nyfosa en naturlig och attraktiv affärspartner för andra fastighetsägare, transaktionsrådgivare och banker. Detta är viktiga relationer för att skapa förutsättningar för nya affärsmöjligheter.


Erfaren ledning och marknadsnära organisation

Nyfosa har en ledning med gedigen erfarenhet av transaktioner av skiftande karaktär och komplexitet samt hög kompetens att identifiera värden, bedöma potential och värdera risker. Nyfosa har också en marknadsnära organisation med korta beslutsvägar och väl inarbetade processer där flertalet av medarbetarna har lång erfarenhet av att bedriva värdeskapande och hållbar förvaltning och utveckling.

Optimera fastighetsportföljens värde

Vi förvaltar och utvecklar fastigheterna i nära samarbete med hyresgäster och omgivande samhälle med perspektivet att hållbarhet och lönsamhet hör ihop. Som ett led i att stärka kassaflödena arbetar Nyfosa kontinuerligt med att utvärdera hur vi bäst utvecklar den befintliga fastighetsportföljen, från stort till smått. Det sker genom en rad olika insatser, från modernisering av fastigheter, optimering av drift och miljöcertifiering till att arbeta fram nya detaljplaner och byggrätter för projekt då vi ser ett värde i det.

Nyfosa är ett transaktionsintensivt fastighetsbolag som skapar värde genom att bygga hållbara kassaflöden och ständigt utvärdera nya affärsmöjligheter.



”Det är något speciellt med att vara på ett bolag där alla är viktiga och man känner sig uppskattad. Det spelar ingen roll om du jobbar med transaktion eller förvaltning, är ung eller erfaren – vi är alla del av teamet och affärerna.”



– SABRINA CHAMOUNI,
FÖRVALTNINGSASSISTENT,
STOCKHOLM

MÅL, STRATEGIER OCH AFFÄRSMODELL

Från mars 2020 arbetar Nyfosa mot nya finansiella mål och hållbarhetsmål. Under ett mycket transaktionsaktivt år utvecklades Nyfosas intjäning och kassaflöden starkt med fortsatt låg finansiell risk. Samtidigt tog vi under året viktiga steg i riktning mot våra hållbarhetsmål.

FINANSIELLA MÅL

Årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10%.

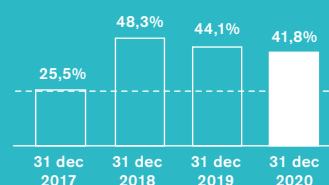
Måluppfyllelse 2020:

+42%

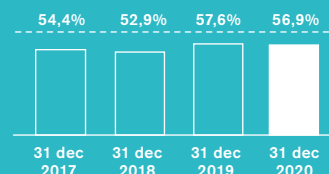


FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

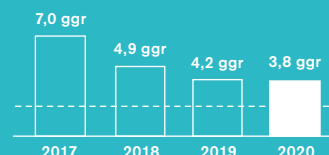
Soliditet
Långsiktigt minst 25 procent.



Belåningsgrad
Ej över 65 procent.



Räntetäckningsgrad
Långsiktigt minst 2 ggr.



UTDELNINGSPOLICY

Minst 40 procent av det utdelningsgrundande kassaflödet distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av sakutdelning, återköp eller kontant utdelning.

HÅLLBARHETSMÅL

MÅL 2021

Leverantörsansvar

År 2021 ska Nyfosa anta en uppförandekod för leverantörer och inhämta de största leverantörernas bekräftelse på uppförandekoden.

Grön bilaga hyresavtal

År 2021 ska 100 stycken nytecknade eller omförhandlade hyresavtal innehålla en grön bilaga.

MÅL 2025

Miljöcertifiering

År 2025 ska 50 procent av fastigheterna som ägts hela året ha en miljöcertifiering och 100 procent år 2030.

Förbrukningseffektivisering

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

LÅNGSIKTIGT MÅL

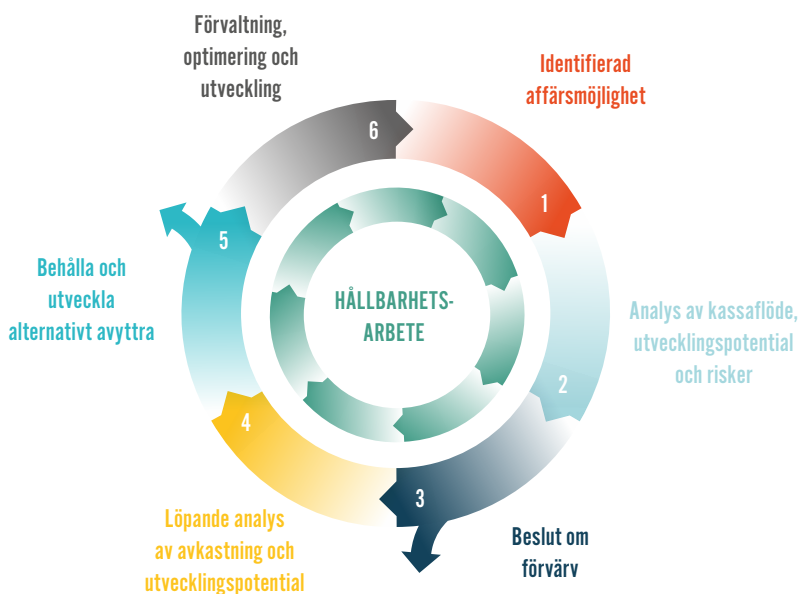
Jämställdhet

Nyfosa ska långsiktigt uppnå en jämställd förvaltningsorganisation med fördelningen minst 40 procent av kvinnor respektive män i varje yrkesgrupp.

► Läs mer om Nyfosas hållbarhetsmål samt utfall i hållbarhetsrapporten på sid 42–44.

AFFÄRSMODELL FÖR HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

Nyfosas affärsmodell bygger på att vara aktiv på transaktionsmarknaden och att löpande utvärdera ett stort antal möjliga affärer. Det växande fastighetsbeståndet förvaltar och utvecklar vi med perspektivet att hållbarhet och lönsamhet hör ihop. Så skapar vi växande kassaflöden och en hållbar utveckling av verksamheten.



NYFOSAS LÅNGSIKTIGA STRATEGI FÖR ATT UPPNÅ MÅLEN

Nyfosas strategi utgår från affärsidén och utgörs av fem pelare, där alla delar samverkar för att uppnå bolagets mål, såväl finansiella som hållbara. Nyfosas vision är att vara det fastighetsbolag i Sverige som är bäst på att skapa värde. Att agera långsiktigt och hållbart bedömer vi är centralt för att nå dit.

ATTRAHERA OCH UTVECKLA DE BÄSTA MEDARBETARNA

Gedigen kompetens, affärssinne och etablerade kontaktnät är centralt för att förverkliga affärsidén och mål. Genom att rekrytera och utveckla motiverade, modiga och erfarna medarbetare skapas en effektiv, välanpassad och marknadsnära organisation. Bolaget arbetar aktivt för att vara en arbetsgivare som erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på närhet till affärsbeslut, delaktighet i affärsutvecklingen och personlig utveckling för alla anställda.

AKTIV PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN

Nyfosa arbetar nära transaktionsmarknaden med att ständigt utvärdera affärsmöjligheter. Vår starka lokala närvaro och lokalkännedom är en nyckel till fortsatt tillväxt. Det skapar förutsättningar för att bedöma marknadsutvecklingen, tidigt identifiera affärsmöjligheter och fatta välgrundade beslut. Kombinerat med korta och snabba beslutsvägar och inarbetade processer, innebär det att vi kan utvärdera en stor mängd affärsmöjligheter parallellt och genomföra transaktioner snabbt.

PRIORITERA KOMMERSIELLA FASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER

Nyfosa fokuserar på kassaflöde och stabil avkastning till begränsad risk, där organisationen kan tillföra värde genom aktiv förvaltning eller följdaffärer. Det finns ingen begränsning i investeringsstrategin avseende fastighetskategori, storlek eller region, men en uttalad prioritet av kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner i Sverige. Där kan Nyfosa dra nytta av gynnsamma trender såsom tillväxt i befolkningens mängd och i det lokala näringslivet.

MED HÅLLBARHET ADDERA VÄRDE TILL PORTFÖLJEN

Nyfosa förvaltar, utvecklar och förädlar fastighetsbeståndet i syfte att öka fastigheternas värde och intjäningsförmåga. Detta sker bland annat genom projektutveckling, planarbete, omförhandlingar, hyresgästanpassningar, uthyrningar och försäljningar. Den aktiva förvaltningen bedrivs på ett professionellt, lönsamt och hållbart sätt i nära samarbete mellan Nyfosas lokala organisation och de centrala funktionerna, och i nära dialog med hyresgäster, samhället och övriga intressenter.

AGERA LÅNGSIKTIGT OCH NÄRA HYRESGÄSTERNA

Genom att vara en ansvarsfull fastighetsägare och en pålitlig, lyhörd partner bidrar vi till att bygga relationer och skapa värde på de marknader vi är verksamma. En viktig del i den rollen är att tänka kreativt i utvecklandet av nya lösningar för hyresgästerna, men även att ha en förhållandevis liten och lokalt förankrad förvaltarorganisation med ett stort etablerat kontaktnät för att kunna erbjuda hyresgästerna snabba svar, personligt bemötande och optimala förutsättningar för deras verksamhet.

MARKNAD

MARKNADSUTVECKLING OCH TRENDER

Med Nyfosas flexibla investeringsstrategi utvecklas fastighetsbeståndets sammansättning över tid och med fastighetsmarknadens utveckling. Under 2020 växte portföljen kraftigt med en bred mix av geografiska lägen och fastighetskategorier.

Den svenska fastighetsmarknaden 2020

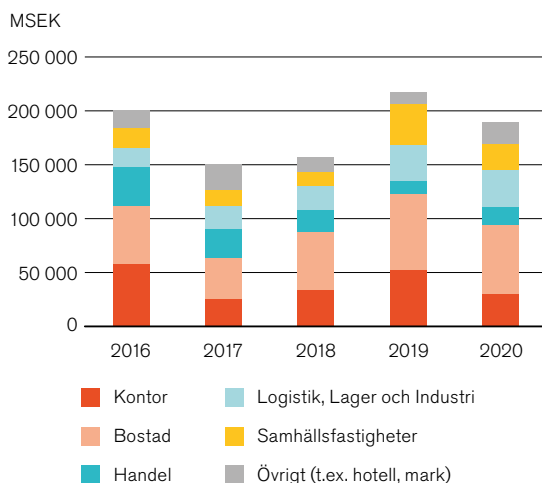
Trots ett turbulent år med en avmattande ekonomisk tillväxt var den svenska fastighetsmarknaden fortsatt stark. Goda finansieringsmöjligheter, ett etablerat lågränteklimat och stor tillgång på kapital som söker avkastning gynnade fastighetsmarknaden och investeringarna fortsatte allokera sig mot fastighetssektorn under 2020. Den totala transaktionsvolymen summerades för helåret till 189 MDSEK, något under rekordåren 2019 och 2016.

Internationella investerare var högaktiva på den svenska fastighetsmarknaden under året och stod för 26 procent av transaktionsvolymen. Geografiskt stod Stockholm för den största investeringsvolymen, med 37 procent. Malmö och Göteborg stod för cirka 8 procent vardera medan Andra

större städer¹ återigen ökade och stod för 28 procent av årets investerade kapital. Det innebär att närmare hälften av kapitalet investerades utanför Sveriges tre storstäder.

Lager-, logistik- och industrisegmentet uppnådde rekordhöga nivåer under året, sett till både investeringsvolym och andel av total transaktionsvolym. Totalt uppgick investeringarna inom segmentet till cirka 34 MDSEK, motsvarande 18 procent av totala transaktionsvolymen. Detta innebär att lager-, logistik- och industrisegmentet för första gången var det näst mest investerade tillgångsslaget på svensk fastighetsmarknad efter bostadssegmentet. Under året minskade kontorssegmentets andel till 16 procent av total transaktionsvolym från 24 procent under 2019. Handelsfastigheters andel av den totala transaktionsvolymen ökade däremot jämfört med 2019 från 6 procent till 9 procent. Samhällsfastigheter befäste sin position som investereralternativ och transaktionsvolymen inom segmentet uppgick till 13 procent av årets transaktionsvolym.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER SVERIGE
Per kategori (Transaktioner över 40 MSEK)



Marknadsuppgifter från Newsec.

Konkurrenter

Med en portfölj som till en majoritet utgör kontor, logistik och lagerfastigheter samt en mindre del handelsfastigheter på ett flertal orter i Sverige möter Nyfosa olika konkurrenter inom respektive fastighetskategori och region. Aktörer på marknaden inkluderar svenska och internationella fastighetsfonder, svenska börsnoterade och privatägda fastighetsbolag.

¹ Med Andra större städer avses Borås, Gävle, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Luleå, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö, Örebro, Halmstad, Eskilstuna, Kalmar, Östersund och Lund.

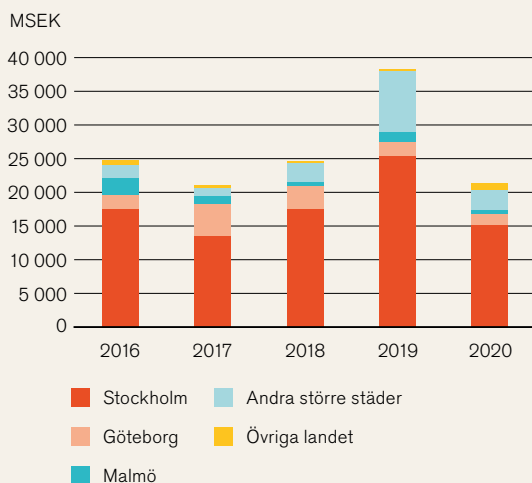
MARKNAD KONTOR

- 16% av den totala transaktionsvolymen i Sverige 2020.
- Begränsat utbud och stor efterfrågan.
- Marginell ökning i vakanser.

Transaktioner

Totalt stod kontorssegmentet för cirka 16 procent av den totala transaktionsvolymen under 2020, motsvarande närmare 30 MDSEK. Kontor var därmed det tredje största fastighetssegment sett till transaktionsvolym, efter bostäder och lager och logistik. De flesta större, renodlade kontorstransaktioner gjordes före coronapandemin. Under andra halvåret 2020 gjordes det förhållandevis få transaktioner inom segmentet trots en stark transaktionsmarknad, detta till följd av utbudsbrist med få objekt på marknaden snarare än låg efterfrågan. Av de transaktioner som genomförts återfanns köpeskillingen på prisnivåer som återspeglar marknaden före utbrottet av coronaviruset, vilket indikerar en fortsatt hög investeringsvilja. Kontorsfastigheter är ett attraktivt investeringsalternativ för både inhemska och internationella investerare. Under 2020 stod internationella investerare för över 30 procent av den totala transaktionsvolymen. Avkastningskraven för kontorsfastigheter styrs främst av fastighetens läge, skick, kassaflöde och utvecklingspotential. De senaste åren har direktavkastningskraven i tillväxtsstäder sjunkit, även om det finns stora variationer mellan olika geografier. Generellt uppgår avkastningskraven för kontorsfastigheter i större och mindre regionstäder till 5,0–6,5 procent. Under 2021 förväntas intervallet för kontorslokaler i tillväxtorter öka, där avkastningskraven för attraktiva kontor bedöms fortsätta nedåt medan en viss ökning förutspås för mindre eftertraktade kontor i mer perifera lägen.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER – KONTOR
Per region (Transaktioner över 40 MSEK)



Utveckling och trender under 2020

Efter flera år av positiv utveckling skedde en viss avmattning på kontorsmarknaden under året som präglades av påverkan från coronapandemin. Tjänsteföretag är fortsatt de främsta kontorshyresgästerna med en normal kontraktslängd om cirka tre år. Kontraktstiden är längre för ny- och ombyggnationer och återfinns då generellt i intervallet fem till tio år. Till följd av osäkerheten kring framtida lokalbehov ökar efterfrågan på flexibla kontorslösningar och kortare bindningstider på kontorsmarknaden vilket har blivit extra påtagligt under året.

Hyresnivån för kontorsfastigheter avgörs av flera parametrar såsom geografiskt läge, skick och modernitet, allmän marknadssituation, hyresstruktur samt ortens näringslivsstruktur. En högre andel tjänsteföretag skapar en större marknad för kontorslokaler, vilket i sin tur driver upp hyresnivån. Även utbudet av kontorslokaler på orten har en stark påverkan på hyresnivå, där ett begränsat utbud och hög efterfrågan driver upp marknadshyran för kontorslokaler. Trots ökad osäkerhet från coronapandemin har en förhållandevis begränsad nyproduktion och en fortsatt stark tjänstesektor resulterat i en stabilitet för kontorslokaler i större och mindre regionstäder. Vakansgraden ökade marginellt från historiskt låga nivåer och marknadshyran ligger kvar på oförändrade nivåer på årsbasis, men en viss avmattning av topphyrorna har noterats.



MARKNAD

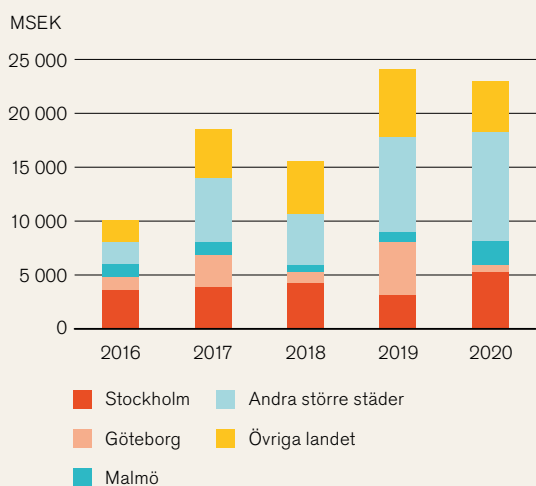
LOGISTIK OCH LAGER

- **18% av den totala transaktionsvolymen i Sverige 2020.**
- **Transaktioner på rekordnivå.**
- **Trend mot mer digitalisering och automation.**

Transaktioner

Under året var investeringsintresset rekordstort för lager-, logistik- och industrifastigheter med stabila kassaflöden och goda marknadsutsikter. Transaktionsvolymen uppgick till historiskt höga nivåer sett till både investeringsvolym samt andel av total transaktionsvolym. Året präglades av flera stora transaktioner inom logistiksegmentet där totalt åtta miljardaffärer genomfördes. Totalt uppgick investeringarna i lager-, logistik- och industrifastigheter under 2020 till 34 MDSEK, motsvarande 18 procent av totala transaktionsvolymen. Därmed var segmentet för första gången det näst mest investerade tillgångsslaget på den svenska fastighetsmarknaden och översteg tidigare rekordåret 2019. Internationella investerare var under året högaktiva inom segmentet och totalt stod utländskt kapital för närmare hälften av samtliga investeringar i lager-, logistik- och industrifastigheter. Det höga investeringsintresset inom segmentet har inneburit en fortsatt press neråt på avkastningskraven, även om det finns ett stort spann mellan olika objekt. Under året har avkastningskrav om 4,25–4,50 procent noterats för nyproducerade eller moderna anläggningar i attraktiva logistiklägen med starka hyresgäster och långa hyresavtal.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER – LAGER, LOGISTIK- OCH INDUSTRI
Per region (Transaktioner över 40 MSEK)



Marknadsuppgifter från Newsec

Utveckling och trender under 2020

Logistikfastigheter kännetecknas som en attraktiv och långsiktig investering, med kreditstarka hyresgäster, långa avtalstider och en fortsatt hög efterfrågan. Jämfört med andra fastighetssegment tecknas längre avtalstider, vanligtvis inom intervallet fem till tio år. Hyresnivån för lager- och logistikfastigheter avgörs av ett flertal parametrar såsom hyresstruktur, storlek, modernitet och effektivitet. Det finns även starka korrelationer till fastighetens geografiska läge och närhet till logistikkluster och transportknutpunkter. Generellt har hyresnivåerna för segmentet de senaste åren varit mycket stabila och tydliga hyreshöjningar går att notera i enskilda områden som vuxit sig starkare över tid och där nybyggd yta tillförts. Vakansnivån ligger kvar på låga nivåer.

Coronapandemin har accelererat vissa starka trender, bland annat digitalisering och e-handel. I takt med förändrade konsumtionsmönster med bland annat kraftig tillväxt av e-handeln ökar efterfrågan på lager- och logistikfastigheter. Samtidigt skapar den starkt växande e-handeln ökad konkurrens och krympande marginaler, vilket lett till en större prisedvetenhet avseende lokalhyror. Vidare växer inte den totala handeln i samma takt som e-handeln vilket begränsar efterfrågan på tillkommande lageryta. Det ställs allt högre krav för mer komplexa anläggningar, såsom automatiserade sorterings- och plockningssystem. Även digitalisering, automation och AI är trender som kan effektivisera lagerhanteringen och därmed påverka efterfrågan av logistiktor.



MARKNAD

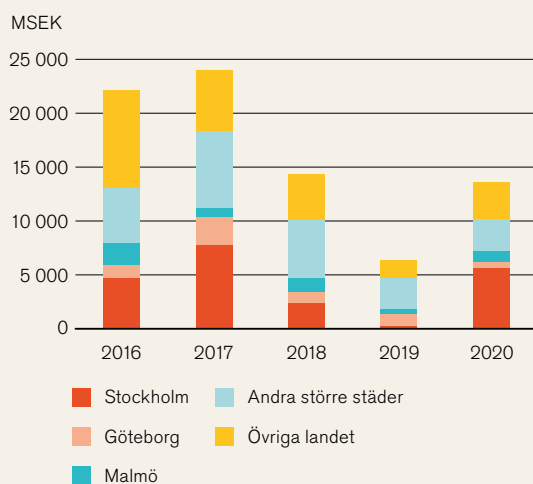
HANDEL

- 9% av den totala transaktionsvolymen i Sverige 2020.
- Externhandelsplatser och livsmedel utvecklades starkt.
- Tudelad marknad – stor spridning i utveckling av vakanser och hyror.

Transaktioner

Investeringsvolymen inom handelsfastigheter ökade kraftigt under 2020 jämfört med föregående år. Segmentets totala transaktionsvolym uppgick till cirka 17 MDSEK, motsvarande 9 procent av den totala transaktionsvolymen, jämfört med cirka 12,5 MDSEK under 2019. Årets transaktionsvolym drivs främst upp av enskilda stora investeringar, samt av en ökad investeringsvolym inom livsmedel och externhandelsområden. Totalt stod livsmedel och externhandelsområden för över hälften av segmentets totala transaktionsvolym under året. Marknadens direktavkastningskrav skiljer sig kraftigt åt avseende typ av handel och fastighetens geografiska läge. Under 2020 sjönk avkastningskraven för fastigheter belägna i externhandelsområden och för livsmedelsbutiker uthyrda till enskilda hyresgäster med långa hyresavtal. Den starka hyresutvecklingen och goda marknadsförutsättningar för dessa fastigheter driver såväl tillväxt som kapital till den typen av objekt. Samtidigt ökade avkastningskraven i gallerior och köpcentrum något under året.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER – HANDEL
Per region (Transaktioner över 40 MSEK)



Marknadsuppgifter från Newsec

Utveckling och trender under 2020

Strukturomvandlingen i form av digitalisering och internationalisering inom detaljhandeln fortsätter. Den digitala omställningen inom handeln accelererar och tillväxten sker idag framför allt på nätet, med utveckling av nya affärsmodeller. De stora strukturförändringarna på handelsmarknaden har medfört svårighet för den fysiska handeln men det finns en tydlig tudelning inom handelssegmentet som förstärkts under coronapandemin. I samband med en avmattning av svensk ekonomi minskade hushållens konsumtion under 2020. E-handeln tar däremot allt större marknadsandelar och fortsätter vara drivande i omsättningsutvecklingen inom handelsindustrin. Även externhandelsområden har fått ett ytterligare uppsving medan gallerior och köpcentrum drabbats ännu hårdare. Externhandelsområden gynnas av livsmedelsbutiker, outlets och butiker med sällanköpsvaror, liksom lågpris och attraktiva större butiker inom segment såsom trädgård, byggmaterial, elektronik, sport och heminredning som gynnas under året. Större ytor medför även goda möjligheter till att hålla avstånd än inom andra former av handel.

Hyresnivån för handelsfastigheter är främst kopplat till geografiskt läge och typ av handel. Som helhet noterade hyresnivåerna för handelsfastigheter en negativ utveckling under året, men med stora differenser mellan olika typer av handelsfastigheter och olika geografier. För externhandelsområden återfinns hyresnivån på oförändrade nivåer, alternativt en marginell ökning beroende på typ av användningsområde och läge. Köpcentrum och gallerior som har haft fortsatta svårigheter under året har däremot noterat en negativ utveckling av hyresnivåer.



PÅVERKAN AV CORONAPANDEMIN

Året som gått präglades av pandemin, som markant påverkade den globala ekonomin med nedstängning, distansering och en kamp för att stoppa spridningen av viruset. Nyfosas diversifierade hyresportfölj med kommersiella lokaler spridda i landet påverkades främst genom en kortsiktigt försämrad betalningsförmåga. Nyuthyrningsnettot var positivt under hela året och vi ser nu en långsam återhämtning överlag.

Den totalt sett låga risken i hyresportföljen, som grundar sig i låg exponering mot stora hyresgäster, geografisk spridning i landet och ett stort antal hyreskontrakt med en genomsnittligt låg hyresnivå, har bidragit med en stabil motståndskraft under pandemin.

Organisationen

Nyfosa har inte haft behov av att nyttja det statliga stödet för korttidsarbete, lagt något varsel eller gjort några uppsägningar. Bolaget har inte heller nyttjat likviditetsförstärkning via skattekontot men tagit del av ersättningen för de sjuklönekostnader bolaget haft och som riktar sig till samtliga arbetsgivare.

Hyresbetalningar

Hyror för kommande kvartal regleras av hyresgästerna i förskott, vilket gör att hyresfordringarna i normala fall uppgår till oväsentliga belopp. Under året kunde vi se en ökad dialog med hyresgäster för att diskutera uppkomna svårigheter att betala sin hyra i tid.

För att hantera situationen antogs metodiken att göra individuella bedömningar för att hitta den bästa lösningen för varje hyresgästs specifika situation. Vi har lagt om kvartalsbetalningar till månadsbetalningar, lagt upp avbetalningsplaner, omförhandlat hyresavtal där en förlängd hyrestid kombinerats med en initial hyresrabatt och lämnat hyresrabatter utifrån regeringens stödpaket för lokalhyror. Totalt erhöles ersättning ur hyresstödspaketet med 2,1 MSEK, vilket redovisats inom hyresintäkter i Resultaträkningen.

Hyresförlusterna under året var något över den normala nivån. Av aviserade hyror för det första kvartalet 2021, som förföll den 31 december 2020, hade 98 procent reglerats per den 10 februari 2021, vilket inte avviker markant från ett normalt kvartalsbokslut.

Nyfosas väldiversifierade hyresgästlista har på en övergripande nivå klarat de ekonomiska utmaningarna med anledning av pandemin på ett relativt kontrollerat vis.

Fastighetsvärden

Nyfosa använder sig av två externa värderingsfirmor som värderar varsin del av portföljen. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de som tillträtts under kvartalet eller där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet. Det osäkra omvärldsläget som fortfarande råder har inte påverkat fastighetsvärdena nämnvärt. Transaktionsvolymen i slutet av året var historiskt hög. Med de låga räntenivåerna fortsätter fastigheter att utgöra ett attraktivt investeringsslag och den begränsade tillgången till fastigheter på marknaden gör att avkastningskraven sänkts marginellt.

Finansiering

Såväl kredit- som kapitalmarknaden har visat en återhämtning till nivåer före pandemin. Att kapitalmarknaden kommit igång skapar fler finansieringsmöjligheter för Nyfosa, även om banklån hos de nordiska bankerna utgör grunden för den externa finansieringen i bolaget.

Risker framåt

Bedömningen är att pandemin kommer att påverka bolaget en tid framöver, även om det är på en begränsad nivå. Den ökade risken för osäkra hyresfordringar kommer att bestå på kort sikt, där främst hyresgäster inom besöksnäringen behöver mer tid till återhämtning.

På längre sikt kan den minskade ekonomiska aktiviteten i samhället påverka efterfrågan på bolagets lokaler. Detta skulle kunna leda till en ökning av långsiktiga vakanser, pressade hyresnivåer och fastighetsvärden, samt en långsiktigt högre finansieringskostnad.

Den totalt sett låga risken i hyresportföljen har bidragit med en stabil motståndskraft under pandemin.

”2020 har verkligen varit ett intensivt år för Nyfosa med fler transaktioner än någonsin. Jag tycker också att vi tydligt visat på Nyfosas styrka att kunna genomföra en stor bredd av affärer, från styckförvärv till komplexa portföljer. Dessutom har vi lyckats göra det med bra finansiering i en turbulent marknad.”



– JOSEPHINE BJÖRKMAN,
TRANSAKTIONSCHEF,
STOCKHOLM

TRANSAKTIONER

HÖG AKTIVITET I TRANSAKTIONERNA

Nyfosa har en marknadsnära organisation med transaktionsvana medarbetare och lång erfarenhet av riskbedömning. Det gör att vi kan utvärdera och genomföra ett stort antal affärer i hög takt. 2020 var ett rekordår för Nyfosa, med flera stora förvärv och tillväxt i fastighetsvärde med 50 procent.

Hög aktivitet

Transaktioner är motorn i Nyfosas tillväxt i kassaflöden och fastighetsvärde som kompletteras med förädling av befintliga fastigheter. Vi är väl rustade för att utvärdera ett stort antal potentiella förvärv parallellt vilket möjliggör ett större urval och ökar chanserna för positiva avslut. Genom att vara aktiva och pålitliga är Nyfosa en attraktiv partner för fastighetsägare, banker, rådgivare och andra aktörer i branschen. Det är mycket som händer kring Nyfosa och det uppskattar marknaden, något som i sin tur kan generera affärer. Nyfosa har goda möjligheter till flexibel finansiering vilket stöder oss i transaktionsverksamheten. En stark likviditet och finansiell ställning ger oss goda förutsättningar att agera snabbt i en förvärvssituation och kapacitet att investera i värdeskapande projekt i befintlig portfölj för att öka lönsamheten.

Bred strategi öppnar möjligheter

Vi utvärderar och omstrukturerar löpande Nyfosas fastighetsbestånd för att optimera fastighetsportföljen och utveckla beståndets sammansättning. Därmed skapas bästa möjliga avkastnings- och risknivå. Fokus ligger på att identifiera affärsmöjligheter som leder till en diversifierad portfölj av fastigheter med stabila kassaflöden och utvecklingspotential. Mixade fastighetsportföljer med olika kategorier av fastigheter eller geografisk spridning passar Nyfosa väl. Konkurrensen för sådana portföljer är vanligtvis mindre eftersom det är få bolags strategier som tillåter den typen av förvärv. Vi ser då möjlighet att hitta värden och stabila kassaflöden till begränsad risk.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

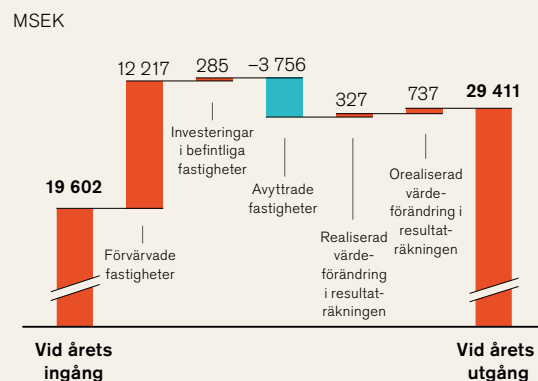
12,2

MDSEK
FÖRVÄRVADE
FASTIGHETER

3,8

MDSEK
AVYTTRADE
FASTIGHETER

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR



Lokal förankring genererar affärer

Nyfosas transaktionsorganisation har kompetens, kreativitet och resurser för att kunna identifiera och realisera de affärsmöjligheter som uppstår. Transaktionsverksamheten bygger till stor del på en modell där Nyfosas transaktionsavdelning och förvaltningsorganisation runt om i landet arbetar nära varandra för att identifiera intressanta affärsmöjligheter. Vi hittar sällan de bästa erbjudandena i öppna transaktioner på marknaden, utan många uppslag till affärer får vi direkt från egna kontakter. Nyfosas breda närvaro i hela landet är där en viktig framgångsfaktor.

Noggrann analys och riskbedömning

I verksamheten följer vi en väl inarbetad transaktionsprocess för att genomföra fastighetstransaktioner på ett affärsmässigt och effektivt sätt. En betydande volym av affärsmöjligheter är alltid under granskning och arbetet med ett förvärv kan pågå från några få veckor upp till flera år, beroende på komplexitet och andra förhållanden. Inför ett potentiellt förvärv analyserar vi alltid affären utifrån sina unika förutsättningar. Stor vikt läggs vid att bedöma utvecklingspotential och att identifiera, värdera

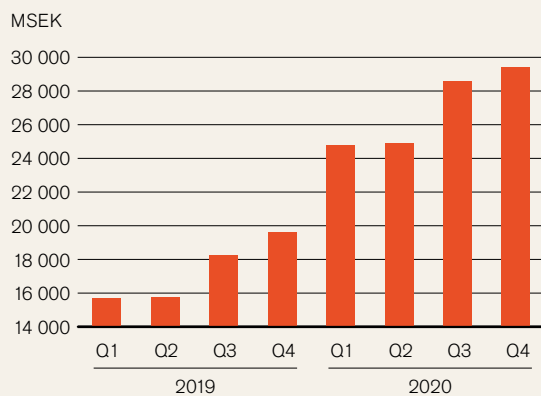
Nyfosa hittar affärer i alla marknader, det är själva kärnan i att vara opportunistisk.

och hantera eventuella risker kopplade till fastigheten eller portföljen. En viktig faktor som särskilt utvärderas är möjligheten för Nyfosa att tillföra ytterligare värde.

Transaktioner 2020

2020 var Nyfosas mest transaktionsintensiva år hittills. Vi genomförde fastighetstransaktioner till ett totalt värde om cirka 16 MDSEK varav avyttringar för cirka 3,8 MDSEK, en volym som utgjorde cirka 8 procent av samtliga transaktioner i Sverige under året. Det innebär att vi netto har ökat fastighetsbeståndet med cirka 90 procent sedan noteringen i november 2018. Förvärven omfattar ett flertal större geografi- och kategorimässigt mixade portföljer men även styckvisa förvärv av fastigheter inom olika kategorier. Under året minskade Nyfosa sin närvaro i kategorin Lager/logistik genom bland annat försäljning av en logistikportfölj till ett värde om cirka 2,1 MDSEK i juli, i syfte att realisera vinst och frigöra kapital för kassaflödesstärkande förvärv.

FASTIGHETSVÄRDE PER KVARTAL



FÖRVÄRVADE FASTIGHETER 2020

Kommun	Antal fastigheter	Kategori	Yta, tusen kvm
Karlstad, Västerås, Luleå m.fl.	63	Kontor	418
Karlstad, Malmö, Huddinge m.fl.	24	Lager/logistik	157
Motala, Karlstad, Skara, Malmö, m.fl.	18	Handel	56
Uppsala, Karlstad, Malmö m.fl.	37	Övrigt	155

AVYTTRADE FASTIGHETER 2020

Kommun	Antal fastigheter	Kategori	Yta, tusen kvm
Landskrona, Göteborg, Örebro m.fl.	8	Lager/logistik	203
Eskilstuna	2	Bostäder/projekt	9
Linköping	1	Handel	4
Mölnadal, Göteborg	3	Kontor	99

NYFOSA VÄXER I KARLSTAD

Genom förvärvet av en stor fastighetsportfölj med tyngdpunkt i Karlstad i början av året kompletterade Nyfosa sitt bestånd och blev största kommersiella fastighetsägaren på orten. Idag har Nyfosa ett förvaltningskontor i Karlstad som arbetar kreativt med uthyrning på den stabilt växande regionala fastighetsmarknaden.

FAKTA PORTFÖLJFÖRVARV

Fastighetsvärde

4 174 MSEK

Årligt hyresvärde

350 MSEK

Yta

286 tusen kvm

Tillträde

4 mars 2020



VASST FÖRVALTNINGSTEAM MED VIKTIG LOKALKÄNNEDOM

I mars 2020 slutfördes ett av årets största förvärv för Nyfosa; en mixad fastighetsportfölj från Randviken för 4,2 MDSEK. Beståndet med 79 kommersiella fastigheter i bra lägen, främst i Karlstad, men även i Uppsala, Stockholm, Norrköping och Malmö, utgörs till stor del av kontor och lager. I samband med förvärvet lämnade Nyfosa ett erbjudande till berörda medarbetare i Randvikens förvaltningsorganisation om att ta anställning hos Nyfosa. Responsen blev till största del positiv och Nyfosa kunde därmed öppna upp ett förvaltningskontor i Karlstad samt komplettera förvaltningsorganisationen i Stockholm, Västerås och Malmö.

– De rekryteringar vi gjorde i samband med förvärvet från Randviken har varit positiva på många sätt. Vi kunde komplettera vår förvaltningsorganisation med kompetenta medarbetare. Vi utökade vår samlade kunskap om den lokala marknaden. Vi kunde överta den löpande förvaltningen utan större störningar och vi bibehöll den viktiga kontakten med befintliga hyresgäster. I Karlstad äger vi nu ett stort och varierat bestånd och har ett vasst förvaltningsteam på plats. Tillsammans ger det oss en väldigt god plattform att jobba vidare ifrån, kommenterar Stina Lindh Hök, VD på Nyfosa.

Ytterligare några fastigheter har tillkommit i Karlstad under året genom andra förvärv och totalt förvaltar Nyfosa 47 fastigheter på orten.



EN STABILT VÄXANDE MARKNAD

Karlstad är en stabilt växande ort med universitet, pappersindustri och konsultverksamheter som bidrar till inflyttning och tillväxt.

– Staden närmar sig det gyllene talet 100 000 invånare och trenden pekar tydligt uppåt. Vi ser inflyttning från länets kranskommuner in till Karlstad som har kommit att bli regionens motor och det finns en positiv framtidstro, kommenterar Jan Kasslert, Regionsansvarig Karlstad på Nyfosa.

Sedan tillträdet av de förvärvade fastigheterna under året är Nyfosa ledande inom kommersiella fastighetsägare i Karlstad vilket har flera fördelar. Det bidrar till att Nyfosa är välkända hos målgruppen av hyresgäster, något som ger goda förutsättningar i uthyrningsarbetet.

– Nyfosas stora och varierade bestånd gör oss också flexibla gentemot våra hyresgäster. Det innebär att vi har möjligheter för verksamheter som växer och får nya behov. Volymen skapar större möjligheter att behålla hyresgästen i beståndet när de ställer om och det gör oss till en attraktiv partner, säger Jan Kasslert,

KREATIVT UTHYRINGSARBETE

Nyfosa ser flera möjligheter till utveckling av fastigheterna i Karlstad genom hyresgäst Anpassning eller nya användningsområden och därmed skapa värde både för hyresgäster och öka fastighetsvärdet. Ett aktuellt exempel är Björnen 7, en kontorsfastighet i centrala Karlstad som för närvarande hyresgäst Anpassas. Banken SEB, som redan hyr tre plan för kontor i fastigheten, tar över en vakant butikslokal i

bottenvåningen. Efter anpassningen flyttar SEB in i lokaler på markplan om 700 kvm, samtidigt som Nyfosa frigör kontorslokaler på bankens tidigare yta. I en annan fastighet med en vakant butikslokal kommer en fastighetsmäklare ta över lokalen.

– Win-win-situationer som hyregäst Anpassningen med SEB uppstår genom att vi har en aktiv uthyrningsorganisation med värdeskapande ständigt i åtanke, kommenterar Jan Kasslert, Regionsansvarig.

Nyfosa har även en bra relation med kommunen och arbetar bland annat med möjligheten att utveckla ett område där bolaget äger industri- och utbildningslokaler till att kompletteras med byggrätter för bostäder, helt i linje med Nyfosas strategi att skapa nya värden för befintliga fastigheter.

”VI HAR ETT STORT OCH VARIERAT BESTÅND I KARLSTAD OCH ETT VASST FÖRVALTNINGSTEAM PÅ PLATS.”

LOKALA KONTAKTYTOR SKAPAR FÖRÄRVSMÖJLIGHETER

Med stark lokalt förankrade förvaltningskontor med stora kontaktytor på orten så som i Karlstad, skapas goda förutsättningar att fånga upp affärs-

möjligheter som leder till förvärv. För det transaktionsintensiva Nyfosa är detta av stort värde.

– Det finns en tydlig dynamik mellan transaktionsteamet och förvaltningsorganisationen som är en viktig framgångsfaktor för Nyfosa. Samspelet mellan avdelningarna, regioner och huvudkontoret ger möjlighet att göra mer transaktioner, och merparten av våra mindre förvärv genereras ute i organisationen. Det är både värdefullt och väldigt roligt med det täta samarbetet inom Nyfosas geografiskt spridda organisation, säger Stina Lindh Hök.



**KARLSTAD
NÄRMAR SIG
100 000
INVÅNARE**

2010

2019

Källa: Statistiska centralbyrån

”Karlstad är en marknad som växer och vi ser ljusst på framtiden i regionen. Nyfosa är den största privata fastighetsägaren på orten och har en position som medför intressanta utvecklingsmöjligheter, exempelvis genom förädling av våra fastigheter, samarbeten samt att genomföra fler förvärv.”



– JAN KASSLERT,
REGIONSANSVARIG,
KARLSTAD

FÖRVALTNING OCH FÖRÄDLING

VI FÖRÄDLAR FASTIGHETER OCH BYGGER RELATIONER

En bra fastighet kan alltid bli bättre. Nyfosas förvaltningsteam arbetar med att skapa värde genom att förädla fastighetsbeståndet, i stort och smått. Utgångspunkten är varje fastighets förutsättningar och hyresgästernas behov. Det är också i förvaltningen som en viktig del av vårt hållbarhetsarbete bedrivs och affärsmöjligheter genereras.

Nyfosas förvaltning driver ett strukturerat arbete med att förädla det befintliga fastighetsbeståndet i nära samarbete med hyresgästerna. Genom att arbeta aktivt med fastigheterna kan vi möta hyresgästens förändrade behov med smarta lösningar och hållbara investeringar. Med Nyfosas höga förvärvstakt är ett effektivt mottagande av nya fastigheter i portföljen en viktig del av förvaltningsorganisationens arbete, liksom att fånga upp lokala affärsmöjligheter. Samarbetet med transaktionsteamet är tätt och många av våra mindre förvärv sker med utgångspunkt i förvaltningsteamens lokala kontakter.

Nyfosas fastighetsbestånd erbjuder många och spännande utvecklingsmöjligheter som vi löpande utvärderar. Utgångspunkten är att bedöma hur vi långsiktigt bäst bidrar till att addera värde för hyresgästerna och ökar värdet i vårt fastighetsbestånd – genom allt från mindre investeringar till utveckling av nya detaljplaner. Optimeringen av fastigheterna ur ett hållbarhetsperspektiv är en central del i förvaltningens uppdrag. Vi strävar efter att minska vår klimatpåverkan och skapa bra miljöer för våra hyresgäster genom arbete bland annat med energianvändning, materialval och avfallshantering, där miljöcertifieringar och gröna hyresavtal är viktiga verktyg.

Vi finns nära hyresgästerna

Nyfosa skapar långsiktiga relationer med hyresgästerna genom att säkerställa att de trivs och känner sig trygga att driva sina verksamheter i våra lokaler, oavsett typ av fastighet, läge eller användning. För oss innebär det att vara tillgängliga, utföra service på avtalad tid och säkerställa kvalitet på underhåll och skötsel. Nyfosas förvaltare har ett stort eget ansvar och ett tydligt beslutsmandat. Det gör det möjligt för den lokala förvaltningsorganisationen att fatta snabba beslut inom sitt område inklusive investeringar upp till en viss gräns, något som vi bedömer både leder till effektivitet, kloka beslut och en god service för våra hyresgäster.

Förvaltningen inkluderar även ett aktivt arbete nära marknaden med att förlänga avtal och hyra ut vakanta lokaler. Med stor närvaro runt om i landet och en kreativ syn på lokalers användning har Nyfosas förvaltningsorganisation varit framgångsrik i sitt uthyrningsarbete under året, även under de speciella förhållanden som rått under coronapandemin.

Nyfosa bedriver sin förvaltningsverksamhet med egen personal i nyckelroller som kompletteras med inköp av externa tjänster. Den egna personalen arbetar i huvudsak inom kärnområdena hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning. Externa resurser anlitas främst för till exempel fastighetsdrift, underhåll, skötsel och utveckling.

Nyfosa finns i hela landet

Nyfosa har en bred geografisk närvaro i Sverige med fastigheter i cirka 80 kommuner. I nyckelorter med ett större fastighetsbestånd har vi egna förvaltningskontor, för närvarande nio kontor. Därtill har vi en extern organisation som förvaltar portföljen i region Norrlandskusten. Under året öppnade vi ett förvaltningskontor i Karlstad i samband med tillträde av en större fastighetsportfölj med tyngdpunkt på orten.

Med mycket erfarna medarbetare i vår förvaltningsorganisation och ett strukturerat arbetssätt fungerar hanteringen av fastigheter på många orter väl med nära relationer med våra hyresgäster. Vi har en god kännedom om och ett stort kontaktnät på de många orter där vi har närvaro. Det ökar möjligheterna att hitta nya hyresgäster och användningsområden till vakanta ytor, liksom ytterligare affärer på orten.



PROJEKT – NYFOSA IDENTIFIERAR UTVECKLINGS- MÖJLIGHETER

Nyfosa arbetar kontinuerligt med att förädla fastigheterna genom moderniseringar, effektivisering av driften och hyresgästanpassningar. Syftet är att skapa attraktiva lokaler, bidra till ökat värde och anpassa fastigheterna till våra hållbarhetskrav. Arbetet kan även omfatta att ta fram nya detaljplaner och byggrätter för projekt då vi ser ett värde i det, oavsett om vi själva driver projektet vidare till exempel med en partner eller avyttrar till annan ägare som tar det vidare. En sådan utveckling kan bidra till ökat värde på övriga närliggande fastigheter som Nyfosa äger och till en positiv samhällsutveckling på orten.

Nyfosa driver för närvarande planeringsarbete för att möjliggöra ett antal framtida projekt, bland annat i Västerås, Luleå, Värnamo, Karlstad, Malmö, Lund och i Stockholmsregionen.

FUNKTIONELLA LOKALER FÖR LULEÅ KOMMUN

I **MÅRDEN 11** i Luleå pågår en totalrenovering och anpassning av lokalerna åt Luleå kommun, som tecknat ett 10-årigt avtal med planerad inflyttning i januari 2022.

Luleå Kommun kommer att hyra hela fastigheten Mården 11 på Timmermanskagan 25 i Luleå. Fastigheten omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 10 000 kvadratmeter med totala hyresintäkter om 150 MSEK. I fastigheten skapas kontorsyta med en blandning av cellkontor och öppna ytor för cirka 550 personer. Laddstationer installeras för 10 personbilar och 20 cyklar. I samband med totalrenoveringen utförs åtgärder för att energioptimera samt att uppnå en miljöcertifiering av byggnaden.

”Vi är mycket glada att ha tecknat ett långt hyresavtal med Luleå Kommun. Vi ser fram emot att tillsammans med kommunen anpassa lokalerna till ett modernt, funktionellt och hållbart kontor”, säger Ulf Boström, förvaltare på Nyfosa.

”Med den här inhyrningen tar vi ännu ett steg i riktning mot en förbättrad service för våra medborgare samtidigt som vi samlar förvaltningarna och minskar ytan för administrativa lokaler”, säger Helén Wiklund Wårell, Stadsbyggnadschef på Luleå kommun.

NYFOSA ADDERAR VÄRDE PÅ FLERA SÄTT



RENOVERA OCH UPPGRADERA FASTIGHETER

Nyfosa förvärvar främst redan uppförda byggnader. Fastighetsbestånd är överlag av god kvalitet samtidigt som det finns fastigheter som har behov av modernisering. Vår bedömning är att en uppgradering av en befintlig byggnad är ett effektivt sätt att minska klimatpåverkan. En investering ger ofta ett hyresavtal med längre avtalstid och högre hyresnivåer. Vanligtvis handlar det om att anpassa lokalerna, skapa mer moderna och funktionella ytor för hyresgästen i samband med inflyttning eller förlängning av hyreskontrakten. Det ger även möjligheter till mer effektiv och hållbar drift. Ett aktuellt projekt är den tomma fastighet i centrala Luleå där vi renoverar kontorslokaler för Luleå kommun som har tecknat ett tioårigt hyresavtal.



OPTIMERA DRIFTEN

Under 2019 påbörjade Nyfosa en mer systematisk genomlysning av fastighetsbeståndet för att identifiera möjligheter till optimering av driften av fastigheterna. Arbetet med att genomföra insatser påbörjades under 2020 och exempel på åtgärder för att uppnå effektivare drift är uppdaterade drift- och uppvärmningssystem samt installation av solcellsanläggningar och bergvärme. Under 2021 fortsätter Nyfosa arbetet med ytterligare insatser utifrån genomlysningen och avseende driftoptimeringar.



NYA ATTRAKTIVA KVARTER I EN HISTORISK DEL AV LUND

S:T LARS är ett område strax utanför centrala Lund vars starka historia skapar spännande förutsättningar för ny bebyggelse i en kulturhistoriskt intressant miljö. Här äger Nyfosa 22 tusen kvm kontorslokaler och 66 000 kvm mark i det som en gångs var St Lars sjukhus, byggt 1850 med inspiration från Frankrike och Tyskland.

Stilen på byggnaderna är nyrenässans där de ljusa putsdekoren kontrasterar mot det röda, handslagna teglet. Bebyggelsen inom S:t Larsområdet håller en hög kvalitet och under årens lopp ägnades

byggnaderna en stor omsorg. Genomgående har välrenommerade arkitekter anlåtats och inom S:t Larsområdet finns byggnader av flera rikskända arkitekter som annars inte är representerade i Lund. Detta gör att bebyggelsen i sin helhet har ett betydande kulturhistoriskt värde.

I Nyfosas förslag utvecklas området för att tillföra nya, attraktiva bostads- och verksamhetskvarter, och samtidigt introducera en grön stadsmässighet i en historiskt viktig del av Lund. Borggårdens unika karaktär bevaras, medan dess delvis

hårdgjorda öppenhet kompletteras med ny blandad bebyggelse och ett nätverk av gröna och intima stadsrum.

Nyfosa arbetar med ett samrådsförslag tillsammans med Lunds kommun med ambitionen om en projektstart tidigast 2024.



UTVECKLA OCH FÖRÄNDRA FASTIGHETER TILL NYA ANVÄNDNINGSMÅN

I sitt uthyrningsarbete analyserar Nyfosa möjligheter att förändra fastigheters användningsområde för att skapa bästa förutsättningar att attrahera hyresgäster. En fastighets attraktion ligger i stor uträkning i hur bra och tillgänglig kommunikation som finns till fastigheten. I förvävsprocessen bedöms därför alltid läget i förhållande till kommunikationer och transporter. Genom en stads förändring över tid eller utveckling av nya kommunikationer kan exempelvis en tidigare kontorslokal lämpa sig bättre för bostäder eller för en skola. Nyfosa arbetar då för att förändra detaljplaner och därmed möjliggöra en sådan förändring.



IDENTIFIERA OCH GENOMFÖRA UTVECKLINGS-PROJEKT KOPPLADE TILL BEFINTLIGA FASTIGHETER

Nyfosa genomför löpande analyser av hur varje fastighet kan utvecklas genom exempelvis om- och tillbyggnationer. Projekten kan utgå från att en hyresgästs verksamhet växer och det finns behov av större och bättre anpassade lokaler. Nyfosa utvärderar då möjligheten att erbjuda om- eller tillbyggnation där detta är möjligt. Nyfosa driver även större projekt som omfattar utveckling av hela stadsdelar. Ett exempel är Karlstad där vi driver ett projekt med kommunen för att i en ny detaljplan utveckla byggrätter för bostäder i ett område där vi äger kontors- och lagerfastigheter.



FRÄMJA LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET

Nyfosa fokuserar på förvaltning och utvecklingsprojekt av fastigheter som har en positiv inverkan på närmiljö och samhället där vi verkar, och som samtidigt bidrar till hållbarhet. Vi gör detta för att vi ser att det skapar värde på många olika plan. I förvaltningen arbetar vi exempelvis med att i utsatta områden hitta arbetssätt som bidrar till att skapa trygga, säkra och attraktiva områden, såsom BID-modellen i Malmöområdet Sofielund. I Värnamo där Nyfosa äger flera centrumfastigheter, arbetar vi med att skapa ett levande och grönt centrum med bland annat järnvägsnära boende med närhet till hållbart resande.

”På Nyfosa är vi noga med att utvärdera och ta vara på affärsmöjligheter i hela Sverige och är varken begränsade av storlek eller kategori – en strategi som vi är ganska ensamma om på den svenska fastighetsmarknaden.”



– JOHAN RYDBERG,
TRANSAKTION,
STOCKHOLM

FASTIGHETSBESTÅNDET

BRED NÄRVARO SKAPAR MÖJLIGHETER

Nyfosa förvärvar, förvaltar, förädlar och säljer fastigheter av olika kategorier och i hela Sverige. Fastighetsportföljen består främst av kommersiella fastigheter inom kontor och lager/logistik samt en mindre andel handelsfastigheter i expansiva områden. Därtill är Nyfosa hälftenägare av fastighetsbolaget Söderport med kontors- och industrifastigheter i Storstockholm och Göteborgsområdet.

Nyfosas fastigheter har en bred spridning avseende både geografi och kategorier av fastigheter. Geografiskt är fastigheterna i huvudsak belägna i tillväxtkommuner och vid strategiska lager-/logistiklägen i Sverige. Närvaron i stora delar av landet ger oss en bred kontaktyta mot potentiella hyresgäster och fastighetsaktörer, och därmed en viktig plattform för att identifiera och genomföra fastighetstransaktioner. Den geografiska bredden i portföljen skapar även en god riskspridning samtidigt som vi med fastigheter främst i lägen utanför storstädernas cityområden, har generellt stabila nivåer på hyror och fastighetsvärderingar. Med en fastighetsportfölj som innefattar såväl kontor som lager/

logistik och viss del handelsfastigheter har Nyfosa en bredd även vad gäller fastighetskategorier.

Nyfosas fastighetsportfölj

Vid årets slut bestod fastighetsbeståndet av 361 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 29,4 MDSEK och ett hyresvärde om 2 451 MSEK med en uthyrningsbar yta om 2 380 tkvm. Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa även 50 procent av fastighetsbolaget Söderport. Söderports fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram nedan utan presenteras separat på sidorna 32–33.

TOTALA FASTIGHETSPORTFÖLJEN



Hyresgäster och kontraktsstruktur

Med ett stort antal hyresgäster fördelade på 5 805 hyreskontrakt, inklusive garage och p-platser, och utan att vara beroende av någon enskild stor hyresgäst begränsas risken i Nyfosas portfölj. De tio största hyresgästernas andel av Nyfosas hyresintäkter uppgick den 31 december 2020 till cirka 14 procent, fördelat på 213 kontrakt. Genomsnittlig återstående kontraktstid för portföljen uppgick till 3,7 år.

Hyresintäkter och fastighetskostnader

I Nyfosas hyresintäkter ingår vanligen hyrestillägg, exempelvis för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras till hyresgästerna. Nyfosas största fastighetskostnader utgörs av kostnader för driften, vilket avser värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Övriga driftskostnader är exempelvis försäkringar, bevakning och avfallshantering. Inom Nyfosa arbetar vi kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet i syfte att både minska kostnader och begränsa den påverkan som Nyfosas och hyresgästernas verksamhet har på miljön. En annan kategori av fastighetskostnader som belastar verksamheten är underhållskostnader. I syfte att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs både planerat och löpande underhåll. Vidare består fastighetskostnader av den av staten ålagda fastighetsskatten

som för närvarande uppgår till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Nyfosas kostnader för fastighetsadministration består främst av kostnader för hyresdebitering, uthyrning, projektledning och marknadsföring.

NYFOSAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

31 december 2020

	Hyres- intäkt, MSEK	Andel av totala hyres- intäkter, %	Antal kontrakt	Genom- snittligt återstående löptid, år
Telia Sverige AB	52	2	63	2,9
Transportstyrelsen	43	2	8	1,4
Saab AB	37	2	12	11,1
Försäkringskassan	34	2	14	1,71
Arbetsförmedlingen	31	1	40	2,4
Förlagssystem JAL AB	26	1	1	5,0
PostNord Sverige AB	25	1	39	6,7
Polismyndigheten	23	1	21	3,5
Skatteverket	22	1	12	3,4
City Gross Sverige AB	22	1	3	4,4
Övrigt	1 967	86	5 592	3,6
Totalt	2 282	100	5 805	3,7

5 805

HYRESKONTRAKT
INKL. GARAGE OCH
P-PLATSER

14%

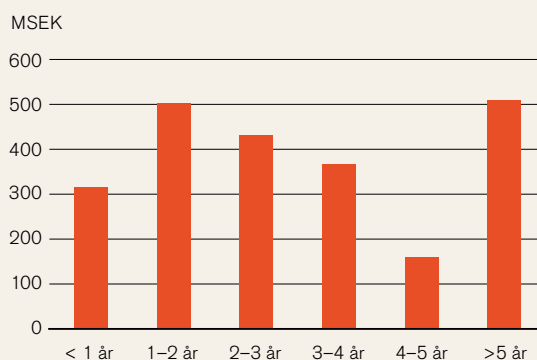
HYRESINTÄKTER
TIO STÖRSTA
HYRESGÄSTERNA

3,7 ÅR

GENOMSNIITTLIG
ÅTERSTÄENDE
KONTRAKTSTID

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

31 december 2020



Intjäningsförmåga

Med ambitionen att hålla en hög tillväxttakt är intjäningsförmågan ett viktigt mått för att beskriva Nyfosas beräknade intjäning. Intjäningsförmågan anges för en viss tidpunkt och med vissa antaganden. Detta ska inte förväxlas med en prognos utan utgör en grund för att få en bild av bolagets framtida intjäning baserat på befintliga hyresavtal. Nyfosas beräknade intjäningsförmåga ökade under 2020 från 989 MSEK till 1 347 MSEK, och intjäningsförmågan per aktie steg från 5,90 kr per aktie till 7,30 kr per aktie.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

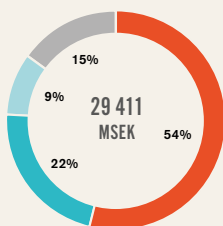
MSEK	31 dec 2020	31 dec 2019
Hysesintäkter	2 233	1 563
Fastighetskostnader	-595	-437
Fastighetsadministration	-63	-39
Driftnetto	1 575	1 088
Centraladministration	-95	-75
Andel i joint ventures resultat	237	208
Finansiella kostnader	-370	-231
varav tomträttsavgälder	-5,3	-4,9
Förvaltningsresultat	1 347	989
Intjäning per aktie, på balansdagen, SEK	7,30	5,90

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 31 december 2020. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Syftet är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastig-

hetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i bokslutskommunikén. Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan:

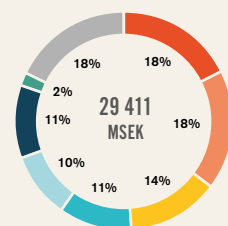
- Hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) för de hyresavtal som registrerats på balansdagen samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde. Tomträttsavgälder ingår med gällande belopp.
- Kostnader för centraladministration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Nyfosas andel av förvaltningsresultat före värdeförändringar från joint ventures, beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa.
- Bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2020 inklusive periodiserade uppläggningskostnader, totalt 2,13 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder.

FASTIGHETSVÄRDE
PER KATEGORI



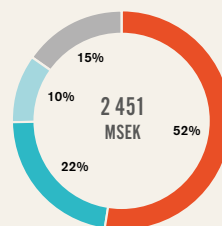
- Kontor, 16 018 MSEK
- Logistik/Lager, 6 399 MSEK
- Handel, 2 602 MSEK
- Övrigt, 4 393 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE
PER REGION¹



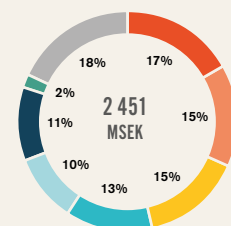
- Mälardalen, 5 263 MSEK
- Stor-Stockholm, 5 218 MSEK
- Norrlandskusten, 4 021 MSEK
- Småland, 3 206 MSEK
- Stor-Malmö, 2 800 MSEK
- Värmland, 3 273 MSEK
- Stor-Göteborg, 473 MSEK
- Övrigt, 5 158 MSEK

HYRESVÄRDE
PER KATEGORI



- Kontor, 1 278 MSEK
- Logistik/Lager, 542 MSEK
- Handel, 252 MSEK
- Övrigt, 379 MSEK

HYRESVÄRDE
PER REGION¹



- Mälardalen, 421 MSEK
- Stor-Stockholm, 364 MSEK
- Norrlandskusten, 359 MSEK
- Småland, 312 MSEK
- Stor-Malmö, 234 MSEK
- Värmland, 267 MSEK
- Stor-Göteborg, 43 MSEK
- Övrigt, 450 MSEK

¹ Regionindelningen för storstadsregionerna motsvarar SCBs definition.

KONTOR



1. Styrmannen 5, Karlstad 2. Cirkeln 2, Huddinge 3. Forskarbyn 2, Örebro



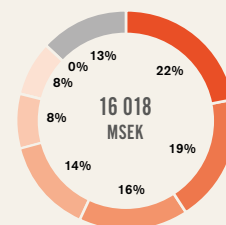
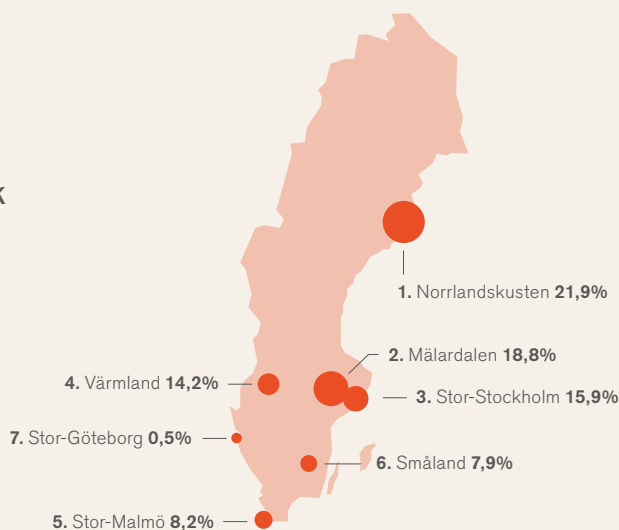
Nyfosas kontorsfastigheter är belägna i svenska tillväxtkommuner, däribland Karlstad, Örnköldsvik, Sundsvall, Västerås och Växjö. Merparten av kontorsfastigheterna är av god kvalitet i centrala lägen på respektive ort med en mix av större komplex och mindre enskilda fastigheter. En stor andel av hyresgästerna är långsiktiga och förnyar i hög grad sina hyreskontrakt. Kontorsfastigheter är i regel mycket omsättningsbara då det ofta finns ett stort intresse från

andra aktörer, inte minst lokala fastighetsägare, att förvärva denna typ av fastigheter. Nyfosa ser även goda möjligheter att förädla fastighetsbeståndet och öka uthyrningsgraden. Under året ökade kontorsportföljen bland annat genom förvärv av kontor i Karlstad, Stockholm och Västerås. Vi har inte noterat någon märkbar nedgång i efterfrågan på Nyfosas kontorslokaler med anledning av den pågående pandemin.

NYCKELTAL KONTOR

Antal fastigheter	148
Total uthyrningsbar yta	986 tkvm
Fastighetsvärde	16 018 MSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	54%
Hyresvärde	1 278 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	93%
Genomsnittligt återstående kontraktstid	3,0 år

FASTIGHETSVÄRDE KONTOR PER REGION



■ Norrlandskusten	3 508 MSEK
■ Mälardalen	3 007 MSEK
■ Stor-Stockholm	2 549 MSEK
■ Värmland	2 273 MSEK
■ Stor-Malmö	1 309 MSEK
■ Småland	1 272 MSEK
■ Stor-Göteborg	76 MSEK
■ Övrigt	2 025 MSEK

LOGISTIK/LAGER



1. Hålsås 1:18, Härryda 2. Sprinten 1, Östersund 3. Sunnanå 6:4, Burlöv

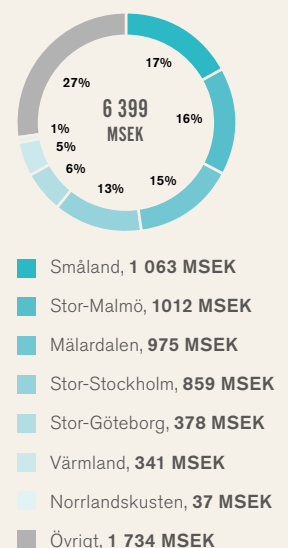
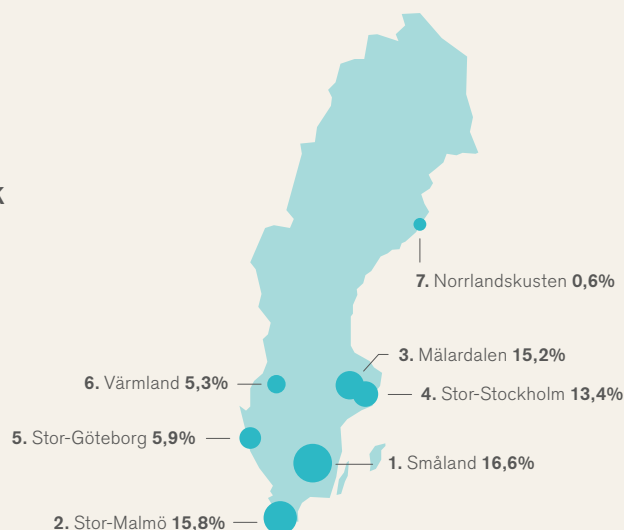
Nyfosas logistik- och lagerfastigheter är belägna i orter som utgör strategiska transportlägen i Sverige, såsom Malmö, Haninge, Karlstad, Borås och Växjö. En betydande del av fastigheterna är belägna i lokala och regionala logistiknav som är attraktiva områden för lagerhållning, inte minst för e-handelsföretag. Fastigheterna utgörs till övervägande del av moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen. Moderna logistikfastigheter är optimerade för dess verksamhet och skiljer sig från äldre fastigheter bland annat genom

en hög takhöjd, pelarsystem som inte begränsar verksamheten samt flexibilitet i lastbryggor och lastportar vilket innebär att höjd kan justeras för anpassning till flera typer av lastfordon. Lagerfastigheterna har en normal standard och Nyfosa ser god potential att förädla beståndet av lagerfastigheter. Under året förvärvades lager/logistikfastigheter i bland annat Linköping, Norrköping och Malmö. En större portfölj av lager/logistikfastigheter avyttrades.

NYCKELTAL LOGISTIK/LAGER

Antal fastigheter	96
Total uthyrningsbar yta	811 tkvm
Fastighetsvärde	6 399 MSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	22%
Hyresvärde	542 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	91%
Genomsnittligt återstående kontraktstid	3,8 år

FASTIGHETSVÄRDE LOGISTIK/LAGER PER REGION



HANDEL



1. Mercurius 21, Karlstad 2. Hangaren 2, Malmö 3. Filtrét 6, Borås



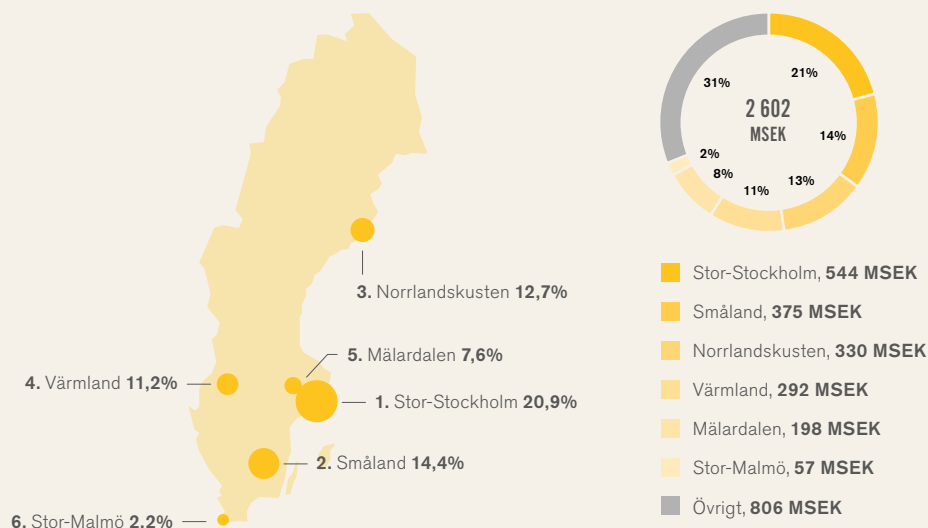
Nyfosas handelsfastigheter, som utgör en mindre del av fastighetsbeståndet, är belägna i expansiva och välbesökta externhandelsplatser i attraktiva lägen nära kommunikationer. Dessa handelsplatser ligger främst i Värnamo, Luleå, Borås, Västerås och Huddinge. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel, bygg och trädgård. Nyfosa ser utvalda handelsfast-

igheter som bra komplement till övriga fastighetskategorier i fastighetsportföljen. Under året stärktes tudelningen av marknader där externhandel och livsmedel ökar medan cityhandel och köpcentrum hade fortsatta svårigheter. Under året genomfördes förvärv av fastigheter i ett externhandelsområde i Motala.

NYCKELTAL HANDEL

Antal fastigheter	38
Total uthyrningsbar yta	223 tkvm
Fastighetsvärde	2 602 MSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	9%
Hyresvärde	252 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	95%
Genomsnittligt återstående kontraktstid	4,4 år

FASTIGHETSVÄRDE HANDEL PER REGION



ÖVRIGT



1. Friberg 4:2,4:16, Enköping 2. Karossen 9, Örebro 3. Runö 7:147, Runö

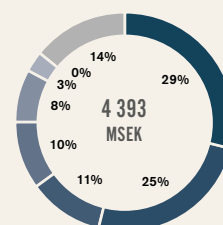
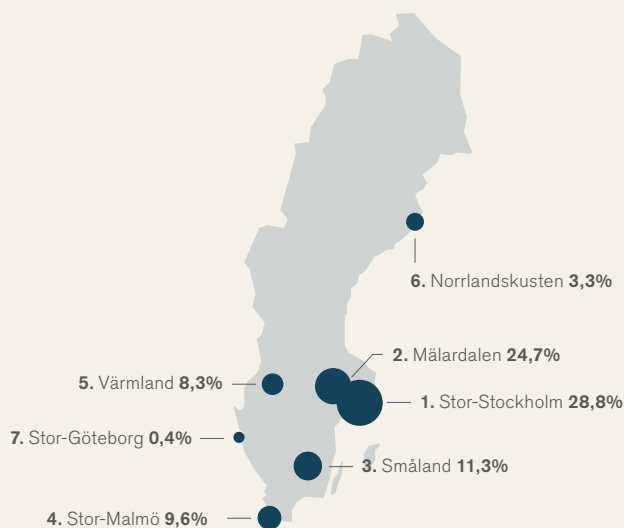
Nyfosa äger även en mindre andel fastigheter av andra kategorier såsom lokaler för hotellverksamhet, lätt industri, skolor och restauranger. Även fastigheter inom denna fastighetskategori är belägna i orter där Nyfosa kan dra nytta av positiv befolkningstillväxt och av ett lokalt kontaktnät som kan generera affärer för Nyfosa. Exempel på orter med

fastigheter inom kategorin Övrigt är Örebro, Växjö, Malmö, Värnamo och Uppsala. Kategorin Övrigt ökade under året till från 9 procent till 15 procent av det totala fastighetsvärdet.

NYCKELTAL ÖVRIGT

Antal fastigheter	79
Total uthyrningsbar yta	361 tkvm
Fastighetsvärde	4 393 MSEK
Andel av totalt fastighetsvärde	15%
Hyresvärde	379 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	95%
Genomsnittligt återstående kontraktstid	5,2 år

FASTIGHETSVÄRDE ÖVRIGT PER REGION



Stor-Stockholm	1 265 MSEK
Mälardalen	1083 MSEK
Småland	497 MSEK
Stor-Malmö	423 MSEK
Värmland	367 MSEK
Norrlandskusten	146 MSEK
Stor-Göteborg	20 MSEK
Övrigt	594 MSEK

SÖDERPORT – JOINT VENTURE

Utöver det helägda fastighetsbeståndet innehar Nyfosa aktier i fastighetsbolaget Söderport Holding AB. Söderport ägs tillsammans med fastighetsbolaget Sagax, 50 procent vardera. Ägandet regleras av ett långsiktigt aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Söderport utgör därmed ett joint venture och Nyfosas resultatandel i Söderport redovisas inom koncernens förvaltningsresultat.

Söderports fastighetsbestånd består främst av industri och lager samt en mindre andel kontorsfastigheter. Fastighetsportföljen har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Söderport har ingen egen operativ organisation utan upphandlar fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax och en mindre del av fastighetsförvaltningen från Nyfosa.

Utveckling under året

Söderports driftnetto visade en fortsatt stabil utveckling med en ökning om 20 procent jämfört med föregående år. Påverkan av coronapandemin på Söderports verksamhet har varit av begränsad omfattning.

Sammantaget under 2020 ökade Söderports fastighetsbestånd i värde med 1,1 MDSEK och uppgick vid årets slut till 11,9 MDSEK. Det totala hyresvärdet uppgick till 857 MSEK (780) och hyreskontrakten hade en genomsnittlig återstående löptid om 4,9 år (4,8).

Torslanda Property Investment

Söderports ägarandel i Torslanda Property Investment uppgår till 78,4 procent och utgör ett dotterbolag till Söderport, konsoliderat i räkenskaperna.

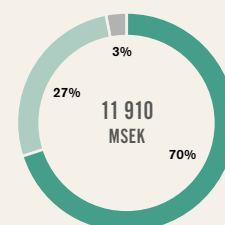
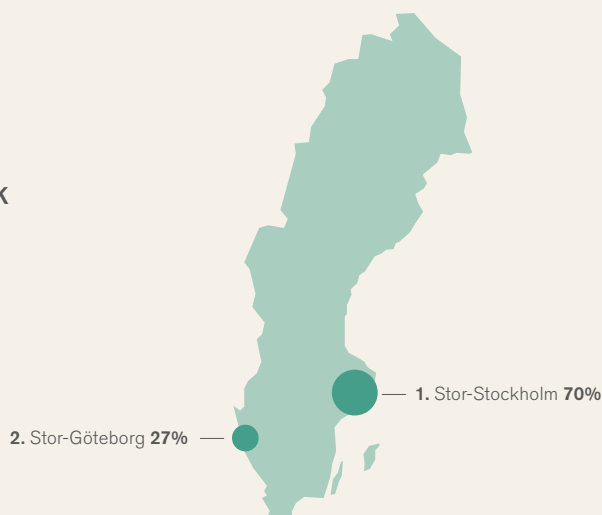
Torslanda Property Investment AB är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och hyr ut fastigheter i Göteborg och Stockholm. Fastighetsbeståndet som vid årets slut bestod av totalt sju fastigheter till ett värde om 3,2 MDSEK, är uthyrt till 99,6 procent. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 226 tusen kvm och består i huvudsak av kontorslokaler med Volvo Cars som dominerande hyresgäst. Torslanda Property Investment har ett förvaltningsavtal med Sagax och Nyfosa som ansvarar för ekonomisk förvaltning respektive fastighetsförvaltning.

Torslanda Property Investments aktie handlas sedan januari 2015 på Nasdaq First North Growth Market. Sista betalkurs den 30 december 2020 uppgick till 15,00 SEK.

NYCKELTAL SÖDERPORT

Antal fastigheter:	82
Total uthyrningsbar yta	778 tkvm
Fastighetsvärde	11 910 MSEK
Hyresvärde	894 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,3%
Genomsnittlig återstående kontraktstid	4,7 år

FASTIGHETSVÄRDE SÖDERPORT PER REGION



■ Stor-Stockholm, **8 355 MSEK**

■ Stor-Göteborg, **3 247 MSEK**

■ Övrigt, **307 MSEK**

SÖDERPORTS STÖRSTA HYRESGÄSTER

31 december 2020

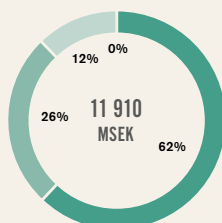
	Hyres- intäkt, MSEK ¹	Andel, %	Antal hyres- kontrakt	Genomsnittlig viktad åter- stående kontraktstid, år
Volvo Personvagnar AB	211	24	31	5,6
Bring Cargo International AB	23	3	2	0,9
Bavaria Sverige Bil AB	23	3	3	8,4
Volvo Truck Center Sweden AB	22	3	6	8,6
Kakelspecialisten i Stockholm AB	21	2	1	9,7
Nya BrandFactory AB	15	2	1	7,6
Opus Bilprovning AB	13	1	7	3,6
Shiloh Industries AB	12	1	1	8,0
K.G.M. Datadistribution AB	10	1	2	2,0
Strukton Rail AB	9	1	2	3,9
Övrigt	505	58	1 140	3,9
Summa	864	100	1 196	4,7

1) Hyresintäkter innan avdrag för hyresrabatter.



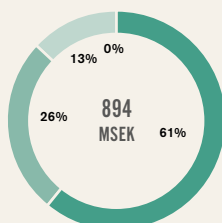
Asea 3, Västberga

FASTIGHETSVÄRDE



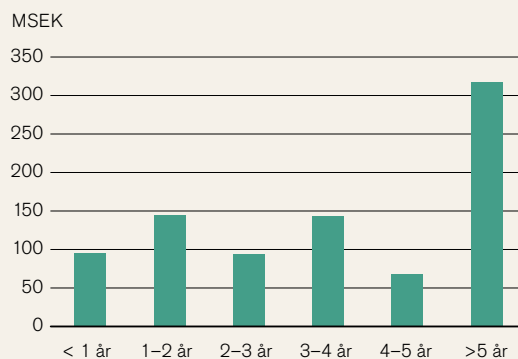
- Lager, 7 421 MSEK
- Kontor, 3 004 MSEK
- Industri, 1 432 MSEK
- Övrigt, 12 MSEK

HYRESVÄRDE



- Lager, 553 MSEK
- Kontor, 227 MSEK
- Industri, 114 MSEK
- Övrigt, 1 MSEK

SÖDERPORTS KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



PORTFÖLJ- FÖRVÄRV

MED VÄRDEFULL MIX

Transaktioner är Nyfosas kärna; genom affärerna byggs ett attraktivt, diversifierat fastighetsbestånd. En turbulent marknad till trots, gjorde Nyfosa under året flera stora förvärv med spridning i landet och i olika kategorier, bland annat två typiska Nyfosaförvärv av mixade portföljer.

PORTFÖLJ SBB

Fastighetsvärde

4,9 MDSEK

Årligt hyresvärde

402 MSEK

Yta

303 tusen kvm

Tillträde

9 juli 2020



Genom att alltid vara öppna för affärer oavsett fastighetskategori, region eller transaktionsstorlek skiljer Nyfosa sig från flertalet andra börsnoterade fastighetsbolag. Det gör att Nyfosa kan genomföra transaktioner och bidra med fastighetsinvesteringar och värdeskapande i hela Sverige. Under 2020 har ett stort antal affärer utvärderats och många genomförts vilket lett till att det blev Nyfosas mest transaktionsintensiva år. Fastighetsvärdet ökade med 50 procent till 29,4 MDSEK.

ÅRETS STÖRSTA AFFÄR I HAMN I TURBULENT MARKNAD

Nyfosas största affär under året – ett portföljförvärv från SBB i Norden (SBB) för 4,9 MDSEK – genomfördes sommaren 2020 efter en turbulent vår då coronapandemin påverkade fastighetsmarknaden på flera sätt.

– Efter att förutsättningar för finansiering förändrades under våren var vi mycket nöjda när vi i juni kunde slutföra förhandlingarna med SBB om en av årets största transaktioner i Sverige. Det är en portfölj som passar oss väldigt väl med sin blandade geografiska profil och stabila hyresgäster, kommenterar Josephine Björkman, Transaktionschef i Nyfosa.

Nyfosa strävar efter att bygga ett fastighetsbestånd som har en stor mix av hyresgäster, typer av lokaler och tillväxtregioner i landet. På så vis skapas en naturlig riskspridning. Med portföljen från SBB, som framförallt innehåller kontor, kompletterade Nyfosa sin hyresgästlista med skattefinansierade hyresgäster

såsom Transportstyrelsen, Boverket och Polismyndigheten och stabila kommersiella hyresgäster.

– Med förvärvet skapar vi precis det vi vill ha – tillväxt med stabila och säkra kassaflöden. Vi är nöjda att vi kunde genomföra en affär i den storleken under rådande pandemi – det var ett starkt lagarbete från många, fortsätter Josephine Björkman.

Portföljen kommer ursprungligen från Hemfosa, bolaget som Nyfosa knoppades av från 2018, och har därmed redan en gång utvärderats av Nyfosas VD Stina Lindh Hök, som då satt i Hemfosas ledningsgrupp.

– Det gjorde att vi kunde agera snabbt. Vi vet också vad vi vill ha och har en tydlig process för att kunna arbeta snabbt och effektivt med förvärven, kommenterar Josephine Björkman.

– Med lokala förvaltningsorganisationer runtom i landet har Nyfosa till skillnad från många andra aktörer, större möjligheter att genomföra portföljförvärv i denna storleksklass och med bredare spridning. Det är en av Nyfosas styrkor, enligt Stina Lindh Hök.

EN MIXAD PORTFÖLJ MED UTVECKLINGSPOTENTIAL

Under oktober slutförde Nyfosa ytterligare ett stort förvärv av en mixad fastighetsportfölj, denna gång från fastighetsbolaget Estea som sålde fastigheter i en av sina investeringsfonder för cirka 2,5 MDSEK.

Även detta bestånd har en bred spridning i landet och i typer av lokaler, från hyresbostäder, skolor och vårdcentraler till kontor och lager/logistik. Andelen av hyresvärdet som kommer från stabila skattefinansierade hyresgäster är hög, drygt hälften och utvecklingspotentialen intressant. Cirka 60 procent av portföljen är belägen i Stockholmsregionen och bland övriga lägen återfinns bland annat Karl-

stad, där Nyfosa hade närvaro sedan tidigare och en lokal förvaltningsorganisation.

– Förvärvet från Estea är ett spritt bestånd och ett exempel på ett förvärv som

kräver en hel del arbete från oss för att genomföra. Men vår organisation är byggd för att klara utmanande affärer och med denna typ av mer komplexa transaktioner har vi möjlighet att skapa bra värde, förklarar Josephine Björkman.

I portföljen ingick också flera pågående detaljplanarbeten med potential att generera cirka 20 000 kvm uthyrningsbara yta i bostadsbyggrätter i Stockholmsregionen, en typ av projekt som inte ligger i Nyfosas huvudstrategi att genomföra.

– Vi såg goda möjligheter att avyttra dessa projekt, och i december kunde vi slutföra en sådan försäljning till Heimstaden av en bostadsfastighet och en projektfastighet för 445 MSEK. Genom försäljningen kunde vi frigöra kapital för att genomföra nya förvärv med bättre avkastning och fortsätta växa, avslutar Josephine Björkman.

"2020 VAR NYFOSAS MEST TRANSAKTIONS-INTENSIVA ÅR."

PORTFÖLJ ESTEA

Fastighetsvärde
2,5 MDSEK

Årligt hyresvärde
160 MSEK

Yta
92 tusen kvm

Tillträde
16 november 2020



FINANSIERING

FINANSIERING

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna samt obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden.

Den tillgängliga likviditeten och vår stabila finansiella ställning ger goda förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Eget kapital

Nyfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2020 till 13 331 MSEK (9 781), varav aktiekapitalet till 92 MSEK, vilket motsvarar en soliditet på 41,4 procent (44,1).

Räntebärande skulder

Nyfosas räntebärande skulder består av banklån hos de nordiska bankerna samt obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. På balansdagen uppgick eget kapital till 13 331 MSEK och totala räntebärande skulder

till 17 055 MSEK, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet uppgick till 15 555 MSEK och icke-säkerställda obligationslån uppgick till 1 500 MSEK. Den totala nettobelåningsgraden mot fastigheterna var 56,9 procent (54,6). För att understödja tillväxten har bolaget tre i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Det totala utrymmet i dessa så kallade revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 3 880 MSEK. Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin låneskuld till fasta villkor för att till exempel finansiera nya förvärv.

FINANSIELLA BEGRENSNINGAR

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent
- Belåningsgraden ska ej överstiga 65 procent
- Räntetäckningsgraden ska ej understiga två ggr

Nyckeltalen ovan representerar inte finansiella mål utan riskbegränsningar varför det är naturligt för Nyfosa att ha en viss marginal till dessa.

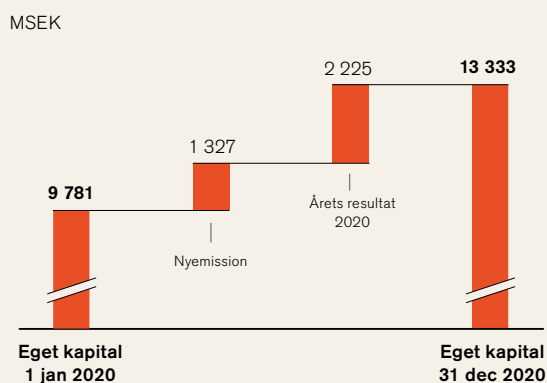
NYCKELTAL I LÅNEPORTFÖLJEN

31 december 2020

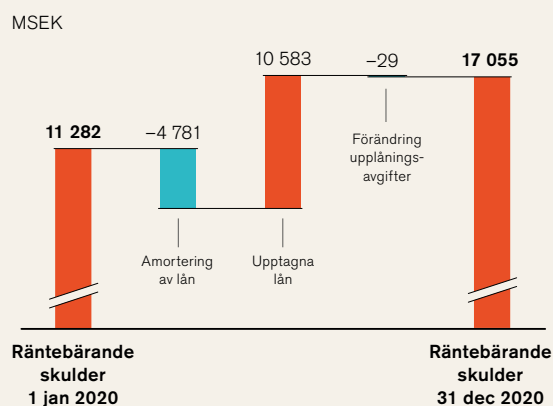
	2020	2019
Soliditet, %	41,8	44,1
Belåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	58,0	57,6
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	56,9	54,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,2
Genomsnittlig ränta ¹ , %	1,9	1,8
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,6	1,2
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,9	2,7
Räntesäkrad andel av skulderna, %	49,0	42,9
Verkligt värde på derivat, MSEK	3	2

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

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL UNDER 2020



FÖRÄNDRING I LÅNEPORTFÖLJEN UNDER 2020



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 1 501 MSEK av totalt beviljat belopp om 2 397 MSEK mot säkerhet i befintliga fastigheter. För att nyttja resterande 1 483 MSEK inom ramen tas säkerhet först ut i nya förvärvade fastigheter. Utöver de revolverande krediterna har bolaget utnyttjade checkkrediter hos bank uppgående till 200 MSEK.

Sammantaget ger den tillgängliga likviditeten och den starka finansiella ställningen goda förutsättningar för fortsatt tillväxt såväl som motståndskraft mot eventuella negativa effekter från omvärlden. Bolaget följer kontinuerligt likviditeten i verksamheten för att snabbt kunna parera en eventuell negativ påverkan.

Förändring i låneportföljen

Under året tog bolaget i samband med förvärv upp nya tidsbundna lån om totalt 6 625 MSEK samt refinansierades banklån om 2 138 MSEK. Nyttjandet av revolverande kreditfaciliteter minskade med 172 MSEK. Löpande amorteringar genomfördes om 139 MSEK och amorteringar i samband med avyttring uppgick till 1 464 MSEK.

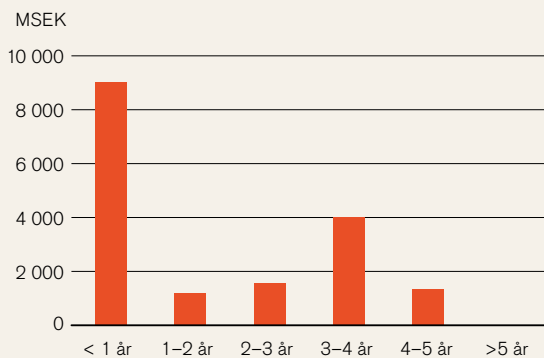
Förfallostruktur

Under 2021 förfaller banklån om 695 MSEK. Det finns inga indikationer på att skulderna inte kommer att kunna refinansieras med våra nordiska relationsbanker. Nyfosa för löpande dialog med främst de nordiska bankerna för att säkerställa refinansieringsbehovet på längre sikt. Utöver goda möjligheter att refinansiera låneförfallet med nya banklån och/eller genom att utge skuld- eller hybridinstrument på kapitalmarknaden, har bolaget en outnyttjad checkräkningskredit och goda kassaflöden från den löpande verksamheten.

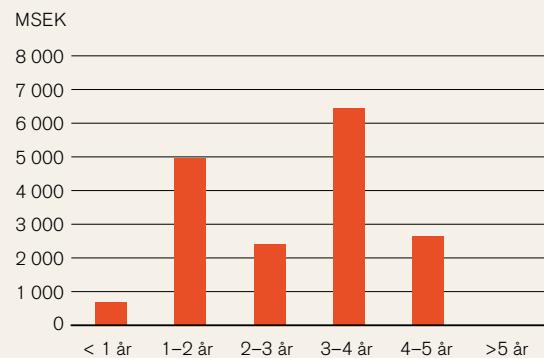
Påverkan av ränteförändring

Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen. Exponeringen mot ränterisken hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande uteslutande räntetak. I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på resultatet om marknadsräntan förändras och om bolagets genomsnittliga ränta förändras. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i förvaltningsresultatet och förändringar i räntenivåer på marknaden får inte full effekt på bolagets räntekostnader. Den nominella volymen på utestående räntetak uppgick per balansdagen till 8 425 MSEK, vilket motsvarade 49 procent av de räntebärande skulderna.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBINDNING
31 december 2020



FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING
31 december 2020



TILLGÄNGLIG LIKVIDITET
31 december 2020

MSEK	2020	2019
Likvida medel	312	588
Outnyttjad revolverande kredit ¹	896	1 105
Outnyttjad checkkredit	200	200
Summa	1 408	1 893

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

KÄNSLIGHETSANALYS
31 december 2020

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig ränta	Förändring, %	2020	2019
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1%	+149 /-15	+100 /-16
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1%	+/-172	+/-114
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	+/-7	+/-4

1) Med hänsyn till derivatavtal.

2) Dagens snittränta, ökas/minskas med 1 procentenhet. Vid ökning/minskning tas inte hänsyn till eventuella effekter av derivatportföljen.

HÅLLBARHETSRAPPORT

MOT EN HÅLLBAR AFFÄR

År 2020 var ett aktivt år för Nyfosa. Vi sålde fastigheter för nästan 4 MDSEK, köpte fastigheter för drygt 12 MDSEK och genomförde investeringar i befintliga fastigheter för 285 MSEK. Samtidigt arbetade vi fokuserat för att nå våra hållbarhetsmål. Jag ser ett stort engagemang för hållbarhetsfrågor i organisationen. Vi är ett ansvarstagande bolag och med minskande klimatavtryck kan vi bidra både till en hållbar framtid och till en uthållig lönsamhet.

Nyfosas vision är att vara det fastighetsbolag i Sverige som är bäst på att skapa värde. Vi anser att ett systematiskt hållbarhetsarbete skapar förutsättning för att göra bra affärer, precis som fokus på affären bidrar till ett hållbart fastighetsägande. För att minska de negativa klimatförändringarna måste vi arbeta utifrån en långsiktig plan som fungerar i vår transaktionsintensiva verksamhet. Det innebär att vi tar ansvar som hyresvärd, arbetsgivare, affärspartner, låntagare och gentemot våra aktieägare, bland annat genom att agera enligt FN:s Global Compacts tio principer för hållbart företagande.

Under 2020 genomfördes ett fokuserat arbete med att forma rutiner, utveckla verktyg och implementera system för att effektivt kunna samla in hållbarhetsdata och integrera hållbarhet i våra transaktioner och vår förvaltning. Vi har skapat nya ansvarsområden inom organisationen för att driva vårt hållbarhetsarbete såväl i förvaltning som i utvecklingsprojekt

och sprida kunskapen i hela organisationen. Vi har genomfört utbildningar och skapat ett större fokus på att erbjuda en grön bilaga vid nytecknade hyresavtal. Vi har låtit utvärdera hela portföljen avseende energiförbrukning och möjligheter till förbrukningsbesparingar. Vi har även skapat förutsättningar för olika former av grön finansiering som ett av flera verktyg i hållbarhetsarbetet som också stöttar affären.

Arbetet som startades under 2020 kommer att fortsätta, mot en minskad klimatpåverkan och ett stort ansvar gentemot våra medarbetare, hyresgäster, affärspartners och ägare. Vi ser utmaningarna, men också möjligheterna. Resan fortsätter mot en hållbar affär.

Stina Lindh Hök
VD

”För att minska de negativa klimatförändringarna måste vi arbeta utifrån en långsiktig plan som fungerar i vår transaktionsintensiva verksamhet.”

– STINA LINDH HÖK, VD





HÅLLBARHETSINITIATIV 2020

ATTRAKTIV ARBETSPLATS

Vi på Nyfosa tror på kunskap som drivkraft för att nå längre. Med rätt kompetens fattas bra beslut, vilket i sin tur leder till bättre affärer och mer hållbara samhällen. Det är också genom kunskap som vi kan se till att vända risker till affärsmöjligheter och säkerställa att det vi gör idag bidrar positivt till framtiden.

Vi arbetar aktivt för att vara en arbetsgivare som erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på närhet till affärsbeslut, delaktighet i affärsutvecklingen och personlig utveckling för alla anställda. Det är genom vårt erbjudande som vi får personer att stanna kvar och utvecklas inom bolaget, samtidigt som vi kan locka till oss nya skarpa medarbetare.

– På Nyfosa finns så mycket engagerad personal, så mycket kraft och så många i organisationen som har möjlighet att utveckla sig vidare inom bolaget genom de projekt vi arbetar med, men även de utbildningar vi kommer att fokusera på framöver, säger Stina Lindh Håk, Nyfosas VD.

I årets Allbrihttrapport var Nyfosa återigen i toppen bland de börsnoterade bolagen vad gäller jämställdhet. Denna gången toppar Nyfosa listan över samtliga bolag på börsen genom en delad förstaplats. I rapporten lyfts Nyfosas jämställdhetsarbete i såväl styrelse, ledningsgrupp och linjepositioner upp som ett framgångsrecept.

Men vi nöjer oss inte där. Under 2021 kommer ett jämställdhetsarbete inledas

med fokus på förvaltningsorganisationen för att säkerställa att vi hela tiden arbetar mot en jämställd bolagskultur.



Förvaltningskontor



HÅLLBARHET – STYRNING OCH ANSVAR

Nyfosas mål är att hållbarhetsfrågor ska bli en naturlig del i verksamheten och att arbetet ska bidra till det finansiella mål som bolaget drivs mot. Bolaget ska uppnå en tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie om 10 procent per år. Tillväxten ska ske på ett sätt där de finansiella riskerna hålls på en hanterbar nivå. Det betyder att bolaget inte får ta på sig för mycket skuld i relation till fastigheternas värde. Kostnaderna för skuldfinansieringen får heller inte bli för höga i relation till intjäningen från förvaltningen av fastigheterna. Investeringar vi gör i fastigheterna ska bland annat bidra till en optimerad driftskostnad, tryggare intäkter och/eller lägre finansieringskostnad genom grön finansiering.

Nyfosa följer aktiebolagslagens huvudregel i fråga om syfte och har således inte föreskrivit något annat syfte i bolagsordningen än att ge vinst till fördelning mellan aktieägarna, se 3 kap 3 § ABL. Nyfosa anser att fokus på lönsamhet inte utesluter ett hållbart företagande, snarare är det en förutsättning för att ta rätt beslut i våra vägval framåt. Nyfosa tar ansvar i alla sina relationer, såsom arbetsgivare, hyresvärd och låntagare, gentemot samhället och klimatet samt som förvaltare av aktieägarnas kapital.

På sidorna 8-9 i årsredovisningen presenteras bolagets mål, strategi och affärsmodell. I alla delar är hållbarhet en integrerad del.

Hållbarhetspolicy

Nyfosas styrelse fastställer årligen bolagets hållbarhetspolicy och övriga relaterade policyer, se www.nyfosa.se. Hållbarhetspolicyen fastställer hur Nyfosa ska ta miljöansvar

i transaktioner och förvaltning, ta socialt ansvar gentemot medarbetare och hyresgäster samt agera med god affärsetik, förhindra förekomsten av penningtvätt samt uppmuntra samtliga intressenter till Nyfosa att träda fram och berätta om misstankar om missförhållanden inom Nyfosa.

Det sker en löpande utvärdering, både i ledningsgruppen och i styrelsen, hur Nyfosas hållbarhetsarbete på bästa sätt kan bidra till ett hållbart samhälle. Med en tillväxtstrategi och en opportunistisk affärsidé är det nödvändigt att ständigt återkomma till, och ompröva, tidigare antagna policies och målsättningar.

Miljöansvar

I Hållbarhetspolicyen finns bolagets miljöpolicy fastställd, som ska utgöra en vägledning i organisationen.

- Arbeta aktivt med energioptimering i våra byggnader och lokaler
- Känna till fastigheternas miljörisiker och miljöskulder samt ta fram långsiktigt hållbara lösningar när åtgärder genomförs
- Tillsammans med hyresgästerna arbeta för en god inomhusmiljö
- Genomföra miljöanpassad ombyggnation
- Ställa miljö- och hållbarhetskrav på våra leverantörer
- Öka kompetensen inom och medvetenheten om miljö och hållbarhet hos våra medarbetare

ÖVERGRIPANDE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nyfosa arbetar enligt Carbon Law och ställer sig bakom deklARATIONEN för Fossilfritt Sverige, som har en målsättning att bygg- och anläggningssektorn ska halvera koldioxidutsläppen mellan 2020 och 2030, ytterligare halvera dem mellan 2030 och 2040 för att slutligen nå klimatneutralitet 2045. Nyfosa förhåller sig till Agenda 2030 och UN Global Com-

pacts tio principer. Bolagets arbete ska bidra till en hållbar utveckling, både lokalt och globalt. Syftet med Agenda 2030:s 17 globala hållbarhetsmål är att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikhet och orättvisor, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen.



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

De globala hållbarhetsmålen och Agenda 2030 utgör en övergripande styrning för vårt hållbarhetsarbete, hur vi mäter våra utfall och vad vi ska mäta.



Vi står bakom UN Global Compacts tio principer för ett hållbart företagande.



Nyfosa ställer sig bakom deklARATIONEN för Fossilfritt Sverige och färdplanen för bygg- och anläggningssektorn.

CARBON LAW

Nyfosa arbetar enligt Carbon Law, som innebär en halvering av koldioxidutsläppet var tionde år.

Socialt ansvar

Nyfosa ska erbjuda en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv organisation med korta beslutsvägar, där alla medarbetare har kännedom om och förståelse för bolagets mål och strategi.

Nyfosa ska främja hälsan samt skapa en god och trygg arbetsmiljö för alla våra medarbetare. Jämställdhetsarbete ska vara en naturlig del i Nyfosas verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget. Nyfosa ska underlätta för kvinnor och män att förena föräldraskap och arbetsliv. Av särskild vikt är att både kvinnor och män ges full möjlighet att vara föräldralediga eller ta ut ledighet för vård av barn.

Nyfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att Nyfosas fastigheter erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam. Nyfosa ska skapa, upprätthålla och utveckla effektiva rutiner och arbetsmetoder för hanteringen av säkerheten i och kring byggnaderna på Nyfosas fastigheter samt följa gällande myndighetskrav.

Styrning

God affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter. Nyfosas medarbetare har en viktig roll att slå larm om de misstänker något i verksamheten som strider mot bolagets etiska riktlinjer. Exempel på missförhållanden kan vara ekonomiska oegentligheter och korruption, allvarliga

trakasserier eller diskriminering, säkerhetsrisker på arbetsplatsen eller misstänkt miljöbrott. I första hand uppmanas medarbetarna att tala med sin närmaste chef. Om de vill vara anonyma erbjuder vi en säker kanal för rapportering och dialog genom en visselblåsarfunktion.

Globala mål

Nyfosa har identifierat 12 globala hållbarhetsmål som verksamheten har en direkt eller indirekt möjlighet att påverka och som ska leda vårt hållbarhetsarbete framåt. Utifrån de tolv målen har Nyfosa valt att prioritera två mål där vi ser att vi har särskild möjlighet att påverka; Jämställdhet och Bekämpa klimatförändringar.

► Du kan läsa mer om Nyfosas styrning och policyer på hemsidan, www.nyfosa.se



Nyfosas fokus under 2021



► Läs mer om Nyfosas arbete med FN:s globala hållbarhetsmål på www.nyfosa.se

HÅLLBARHETSMÅL

Förbrukningseffektivisering

Mål: År 2025 ska energiförbrukningen per kvadratmeter ha minskat med 10 procent jämfört med 2020.

Att värma upp eller kyla ned våra lokaler förbrukar en stor mängd energi. Med installation av ny teknik eller investeringar i andra åtgärder i våra fastigheter kan vi minska energiförbrukningen. Avkastningen på investeringar för att minska energiförbrukning utgörs av lägre driftskostnader, men även ett minskat koldioxidutsläpp.



Miljöcertifiering

Mål: År 2025 ska 50 procent av fastigheterna som ägts hela året ha en miljöcertifiering och 100 procent år 2030.

Genom att arbeta med olika miljöcertifieringar av våra byggnader säkerställer vi att hållbarhetsfrågorna får ett tydligt fokus i organisationen. En certifiering ger möjlighet till grön finansiering och det ger en väldokumenterad miljöprestanda av byggnaden, under tiden vi äger den men också i en försäljningsprocess.



Grön bilaga hyresavtal

Mål: År 2021 ska 100 stycken nytecknade eller omförhandlade hyresavtal innehålla en grön bilaga.

Nyfosa erbjuder en grön bilaga till sina hyresavtal. Bilagan utgår från Fastighetsägarnas avtalsmall vid ny- eller omförhandling. En grön bilaga är en samverkansform för hyresgäst och fastighetsägare för att gemensamt arbeta för mer hållbara byggnader.



Jämställdhet

Mål: Nyfosa ska långsiktigt uppnå en jämställd förvaltningsorganisation med fördelningen minst 40 procent av kvinnor respektive män i varje yrkesgrupp.

Nyfosas tillväxt av medarbetare är en blandning av förvärv och nyrekryteringar. I våra nyrekryteringar har vi lyckats med att uppnå jämställdhet men behöver fortsätta vårt arbete att jämna ut könsskillnaderna i varje yrkesgrupp. Därför initieras projektet "Jämställd förvaltning" som ska leda till att vi långsiktigt når målet att vara jämställd inom varje yrkesgrupp inom förvaltningen.



Leverantörsansvar

Mål: År 2021 ska Nyfosa anta en uppförandekod för leverantörer och inhämta de största leverantörernas bekräftelse på uppförandekoden.

Nyfosas leverantörer ses som en förlängning av den egna verksamheten. Att anta en uppförandekod för leverantörer syftar till att säkerställa att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Nyfosas krav avseende arbetsmiljö och etisk standard samt att uppdraget bedrivs på ett miljömedvetet sätt.





HÅLLBARHETSINITIATIV 2020

MILJÖCERTIFIERINGAR

Under 2020 har sex fastigheter i Värnamo genomgått miljöcertifiering enligt Breeam in Use på nivå Good. Fem av dessa bedöms också kunna uppgraderas till nivå Very Good. Fastigheterna identifierades i genomgången av miljö- och energipotentialen av fastighetsportföljen. I samband med certifieringarna byttes cirka 200 fönster i fastigheten Gillet 1 och i fastigheten Jungfrun 11 installerades screenmarkiser som styrs av sol och vind till våra hyresgäster med stor andel glasyta i fasaden samtidigt som ventilationsfläktar byttes. I region Norr pågår samtidigt ett arbete med att ta fram underlag för att certifiera tre fastigheter under 2021 och med mindre grundoptimeringar kan ytterligare sex fastigheter certifieras. Fastigheten Mården 11 i Luleå genomgår en större hyresgäst-anpassning med en målsättning om att certifieras inom BREEAM In-Use på nivå Very Good under 2022.

Nyfosa arbetar med miljöcertifieringar, inte bara för att det är bra för miljön, utan också för att det ger en tydlig styrning och stor effekt. Vi ser en potential för att öka fastighetsvärdet, öka efterfrågan hos potentiella hyresgäster samt öka driftnettot. Vi ser också att miljöcertifieringar bidrar till att förbättringsåtgärder identifieras, genomförs och följs upp.

Förutom värden för själva fastigheten bidrar miljöcertifieringar även till ett ökat förtroende och underlag för en grön finansiering. Nyfosa fastighetsportfölj innehåller idag elva fastigheter som erhållit miljöcertifieringar enligt SGBC:s ramverk för miljöcertifieringar.

Nyfosa har som mål att år 2025 ska 50 procent av fastigheter som ägts hela året vara miljöcertifierade och 100 procent år 2030.

– En miljöcertifiering innebär ett kvitto på att vårt arbete med fastigheterna gör skillnad. Det i sin tur innebär minskade driftkostnader och en ökad trovärdighet gentemot våra hyresgäster, kommenterar Jan Hultegård, Regionsansvarig Värnamo.



**SWEDEN
GREEN BUILDING
COUNCIL**

Vårt operativa arbete utgår från SGBCs ramverk för miljöcertifiering av fastigheter.

MÅLUPPFYLLELSE 2020

Evidensbaserade klimatmål

Mål 2020: Från 2021 ska Nyfosa ha antagit konkreta och vetenskapligt förankrade mål om minskade utsläpp i bolagets affärsplan.

Utfall 2020: Arbete har utförts under 2020 för att kartlägga Nyfosas klimatavtryck. Målet är att 2021 anta ett evidensbaserat klimatmål i bolagets affärsplan.



Förbrukningsoptimering

Mål 2020: 100 procent av fastigheterna (Like-for-like) ska ha utvärderats avseende unik energiförbrukning år 2020.

Utfall 2020: 100 procent av fastigheterna (Like-for-like) har utvärderats avseende energiförbrukning. Utöver dessa utvärderades cirka 100 fastigheter.



Grön bilaga hyresavtal

Mål 2020: 100 procent av nytecknade hyresavtal, exklusive p-platser och garage, ska innehålla grön bilaga år 2020.

Utfall 2020: Totalt har 79 hyresavtal med gröna bilagor tecknats under året, vilket motsvarar 16 procent av nytecknade hyresavtal exklusive p-platser och garage.



Materialförbrukning och materialval

Mål 2020: Under 2020 ska rutiner och system för uppföljning av använt material och materialval vid hyresgästanpassningar och vid om- och nybyggnation utvecklas och implementeras.

Utfall 2020: System för sammanställning av materialval och materialförbrukning vid investeringsprojekt har implementerats i förvaltningsorganisationen. Projekt pågår för att implementera LCA-analyser.



Utbildning

Mål 2020: 100 procent av organisationen ska vara utbildade i arbetsmiljö, fastighetsägaransvar och entreprenadansvar 2020.

Utfall 2020: 100 procent av medarbetare med personalansvar har fått en arbetsmiljöutbildning. 100 procent av relevanta medarbetare i organisationen har fått en utbildning i entreprenadjuridik och fastighetsägarrätt.





HÅLLBARHETSINITIATIV 2020

MED UTGÅNGPUNKT I VÅRA FASTIGHETER

I Västerås har energiförbrukningen i kontorsfastigheterna gått ned med 7,1 procent per kvm under 2020 jämfört med året innan (avser jämförbart bestånd). Genom förvaltningskontorets löpande arbete, har energiförbrukningen gått från 6,9 GWh under 2019 till 6,4 GWh för 2020.

– Vi arbetar ständigt med att hitta olika sätt att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Vi kan genom våra uppföljningssystem enkelt läsa av och se var förbrukningen ökat eller ligger

onormalt högt. På så sätt kan vi snabbt åtgärda och hitta förbättringspotentialer. I flera fastigheter har vi tillsammans med våra hyresgäster initierat små och stora projekt för att optimera driften. I fastigheten Navhålet 2 har vi installerat nya FTX-aggregat, monterat en ny kylmaskin och installerat nya solskydd för att minska strålningsvärmen och minska kylbehovet. I fastigheten Sågen 2 har vi bytt ut kylmaskiner och i Antennen 10 och Tråden 11 har vi bytt ut tätskiktet i taket respektive

taklanterninerna, säger Bert Ohlsson, teknisk förvaltare och hållbarhetsansvarig på Nyfosas förvaltningskontor i Västerås.

Under 2019 påbörjade Nyfosa arbetet med en genomlysning avseende energi och miljö i hela vårt fastighetsbestånd. Ett arbete som fortsatt 2020 och som nu sker löpande i samband med förvärv.



-8,7 kWh/m²

ELFÖRBRUKNING
SÅGEN 2

-3,9 kWh/m²

VÄRMEFÖRBRUKNING
SÅGEN 2

-11,3 %

ELFÖRBRUKNING
SÅGEN 2

-9,3 %

VÄRMEFÖRBRUKNING
SÅGEN 2



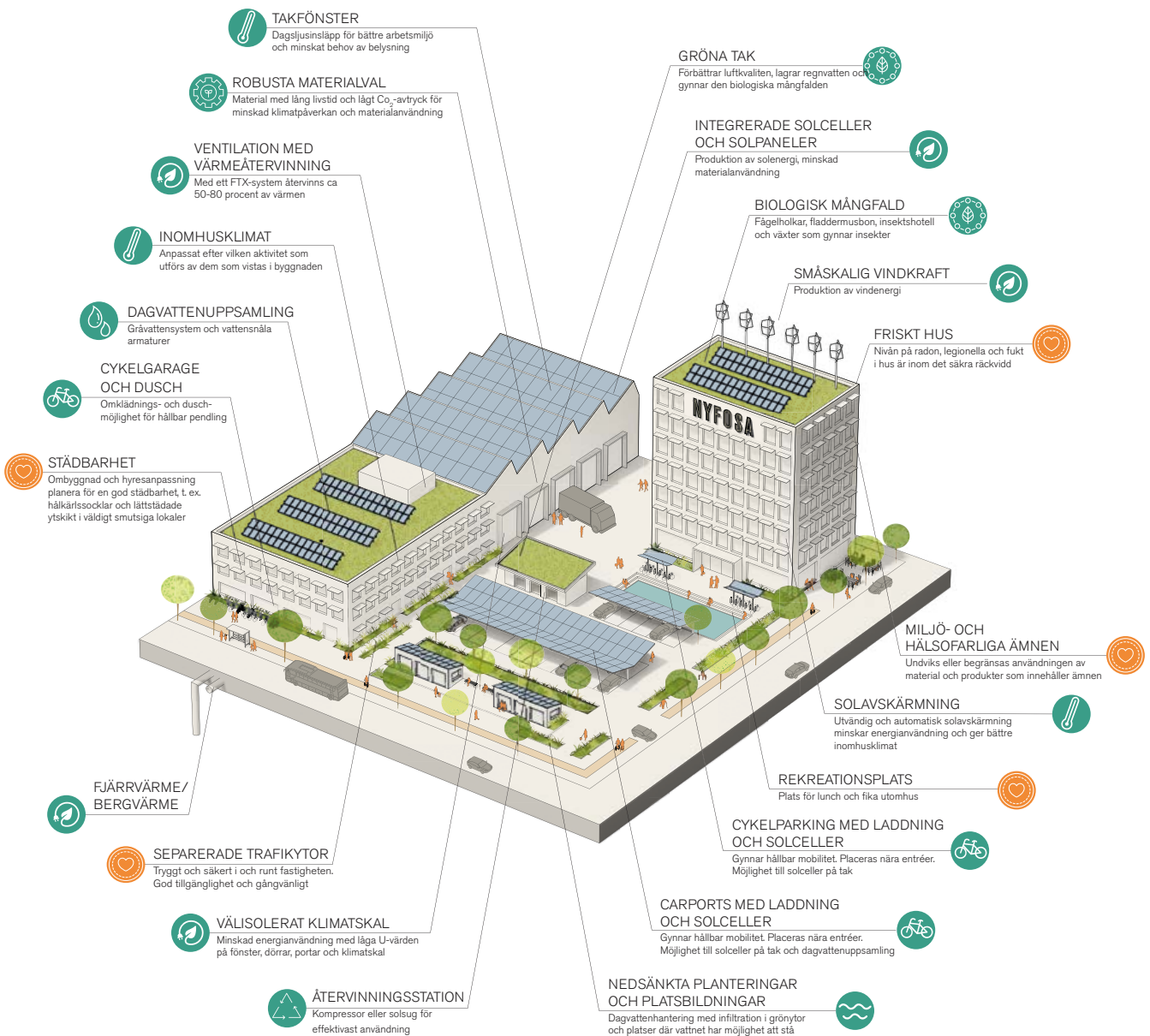
Förbrukningsdata rapporteras enligt SASB (Sustainability Accounting Standards Board), som är en ideell organisation för standarder inom hållbarhetsredovisning.

Mer omfattande förbrukningsdata redovisas på sidorna 117–118.

MÖJLIGA HÅLLBARHETSPROJEKT I VÅRA FASTIGHETER

Genom vår förvaltning gör vi små och stora insatser som gör skillnad på aggregerad nivå. Det handlar till exempel om att vara noggrann med vilka material vi använder vid ombyggnation och hyresgästpassningar, kunna se förbättringspotential i energiförbrukningen och värna om närmiljön vid och runt våra byggnader. På så sätt skapas förutsättningar för ett hållbart fastighetsägande både ekonomiskt och miljömässigt.

Åtgärderna utgår från miljöcertifieringarna BREEAM In-Use och Miljöbyggnad i Drift och fungerar som vägledning och inspiration inom organisationen för att integrera fler hållbara lösningar i våra byggnader. Åtgärderna förbättrar successivt standarden på byggnaden och dess omgivning och därmed också nivån på miljöcertifieringen. Läs mer på nästa sida om några av de hållbarhetsprojekt vi drivit under året.



GENOMFÖRDA HÅLLBARHETSPROJEKT 2020



HÅLLBAR ENERGI

Fjärrvärme/Bergvärme

Att byta till fjärrvärme- eller bergvärmesystem från fossildrivna värmekällor som oljepannor minskar inte bara driftkostnader drastiskt utan även miljöpåverkan. Viktigt är att kontrollera att fjärrvärmen inte kommer ifrån förbränning av fossila bränslen i den region fastigheten ligger i. Med bergvärme kommer 60–80 procent av energin direkt från solen. Den energi i form av el, som behövs för att driva värmepumpen utgör bara en liten del av energin värmepumpen avger.

Exempel på utförda åtgärder

I fastigheten Böttö 5 har nytt styrsystem, 267 termostater bytts och en genomgång av radiatorkrets genomförts för att säkerställa flödet. I Värnamo har fastigheten Filen 5 konverterats från eluppvärmning till fjärrvärme. Installationer av bergvärmearläggningar har skett i flera fastigheter, bland annat på fastigheten Vindrutan 1 i Örebro. På fastigheten Knarrarnäs 3 i Kista har Nyfosa bytt undercentralen för fjärrvärmearläggningen samt berörda styrenheter.



DAGVATTENHANTERING

Nedsänkta planteringar och dagvattenfördröjning

Nedsänkta planteringar fördröjer och renar dagvatten vid hårdgjorda ytor som vägar, parkeringar och byggnader. Genom att leda vattnet till nedsänkta planteringar, dammar och gröna platser skapas bättre förutsättningar för att mildra effekterna av större och kraftigare regn.

Exempel på utförda åtgärder

Vid fastigheten Karossen 5 i Örebro har vi genomfört en omledning av dagvatten till dagvattendamm. I samtliga större utvecklingsprojekt utreds översvämningsrisker och möjligheterna till lokal fördröjning av dagvatten vid projektering av landskaps- och utemiljöer.



FRISKT HUS

Friskt hus

Radon, legionella och fukt är faktorer som undersöks för att säkerställa ett friskt hus. För höga halter av radon kan ge skador på lungor som i sin tur kan öka risken för lungcancer. Fuktproblem i byggnader kan orsaka hälsoproblem och påverka konstruktionens funktion.

Exempel på utförda åtgärder

Nyfosa arbetar med emissionsmätningar från byggmaterial, radonmätningar och PCB-utredningar samt årliga kontroller av varmvattentemperaturer. I fastigheten Verkstaden 8 i Västerås har emissionsmätningar från byggmaterial gjorts och Radonmätningar/PCB-utredning har gjorts i Karossen 5 i Örebro.



VATTENANVÄNDNING

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen kan minskas genom flera mindre åtgärder, till exempel att se till att kranar och toaletter inte läcker och att vid armaturbyte välja vattensnåla armaturer och toaletter. En ny vattensnål toalettstol förbrukar till exempel en fjärdedel av vad en toalettstol från 70-talet gör.

Exempel på utförda åtgärder

Nyfosa har i bland annat Karlstad och Värnamo bytt toaletter och blandare till mer snålspolande produkter. I Stockholm har Nyfosa under 2020 inlett ett samarbete med Smartvatten för att installera automatiska system för avläsning och larm vilket sparar både tid och pengar samt minskar risken för fuktskador.



ÅTERVINNING OCH AVFALLSHANTERING

Avfall och återvinning

För att minska hyresgästers avfall är det viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme och kärl för att sortera avfall i ett centralt läge i fastigheten. Förutom väl utformade miljörum kan en komprimator vara ett alternativ för att minska avfallsvolymer, frigöra plats och minska transportbehovet, vilket är både kostnadseffektivt och bra för miljön.

Exempel på utförda åtgärder

Förvaltningskontoret i Örebro har gjort en genomlysning av avfallshanteringen i ett flertal fastigheter i syfte att förbättra möjligheterna för hyresgäster att källsortera. På fastigheten Tyska Bryggaregården 6 i Karlskrona har Nyfosa under 2020 tillskapat ett miljörum så att både kontors- och bostadshyresgästerna har fått goda möjligheter att källsortera sitt avfall.



INOMHUSKLIMAT

Inomhusklimat

Inomhusklimat och termisk komfort är en viktig del av flera miljöcertifieringar. Komforten under vintern beror på en kombination av innetemperatur och drag, medan komforten under sommaren beror på en kombination av solinstrålning, skalskydd och möjligheten att öppna fönster. Inomhusklimatet bör vara anpassat efter vilken aktivitet som utförs av dem som vistas i byggnaden. Åtgärder för att förbättra inomhusklimatet kan vara att byta fönster till bättre U-värden, se över rumsvärmarens storlekar, placering och effekt samt se över tilluftsflöden och tilluftstemperatur.

Exempel på utförda åtgärder

Nyfosa erbjuder ett bra och energieffektivt inomhusklimat. Vi gör regelbundet statusbesiktning av fastigheterna, byter fönster och dörrar vid behov, uppdaterar, styr, följer upp och optimerar installationer genom att logga temperatur och koldioxidutsläpp samt installera nya kylmaskiner och fönsteraggregat vid behov. På fastigheten Formen 1 i Umeå har vi installerat klimatpaneler som innertak för att minska negativ påverkan från temperaturskillnader av kyla och värme.



BIOLOGISK MÅNGFALD

Biologisk mångfald

Inom flera av miljöcertifieringarna är en planering för gynlandet av biologisk mångfald en indikator. Att gynna växter och djur som finns naturligt i regionen och skapa miljöer med många lokala arter gör dem mer stabila och minskar behovet av skötsel av grönytor. Små åtgärder kan göra stor skillnad, till exempel holkar till fåglar och fladdermöss, insekshotell och biodlingar eller plantering av växter som gynnar insekter.

Exempel på utförda åtgärder

Under 2020 har förvaltningskontoret i Göteborg samarbetat med BeePartners i fadderskap för en bikupa med 30 000 honungsbin på Södra Porten (Tulpanen 3 och Snödroppen 2, avyttrade under 2020). I slutet av sommaren fick förvaltningen lokalproducerad honung som de kunde dela ut till hyresgästerna. Även i flera fastigheter i Örebro och Värnamo har bisamhällen iordningställts på taken.



ROBUSTA MATERIALVAL

Robusta material

Att välja robusta material med lång livstid ger ofta en låg klimatpåverkan sett ur ett livscykelperspektiv. Klimatpåverkan för byggmaterial bör alltid ses ur ett livscykelperspektiv där även utvinning, tillverkning och transport beaktas och möjligheten till återbruk eller materialåtervinning. Genom att välja lokala material som har en lång livstid vid om- och nybyggnad minskar inte bara klimatavtrycket genom minskad materialanvändning och transport, men även underhållskostnaderna för byggnaden.

Exempel på utförda åtgärder

I Malmö deltar Nyfosa i ett forskningsprojekt avseende byggdesign med livscykelperspektiv i samarbete med bland annat IVL Svenska Miljöinstitutet och Svenska energimyndigheten. Projektet handlar om att ge aktörer i tidiga skeden av byggprocessen möjligheter att påverka klimat- och kostnadsperspektiv samt energianvändning. Under 2021 kommer fallstudier att genomföras, bland annat inom Nyfosas bestånd i Skåne-regionen.



HÅLLBAR INFRASTRUKTUR

Carports och cykelparkeringar med laddning och solceller

Tak lämpar sig väl för solceller. Genom att använda ytor som tak på carports och cykelparkeringar för solceller ger ett effektivt utnyttjande av ytor. Integrerade solceller i takplåt fungerar som tätskikt och kan på så sätt även minska materialkostnader. Att erbjuda laddning av elbilar och elcyklar uppmuntrar till mindre fossildrivna transporter. Genom att placera dessa platser för laddning i bästa lägen, till exempel närmast entréer, gynnar det dem som väljer hållbara transportmedel.

Exempel på utförda åtgärder

I Göteborg har satsningen för att främja hållbart resande till och från Södra Porten fortsatt. Iordningsställande av nytt låsbart cykelgarage, etablering av hyrcykelstation, etablering av station för hyrbilar och utökande av antal cykelparkeringsmöjligheter med bättre och säkrare ställ på strategiska platser har genomförts. I region Norr har ett samarbete med Övik Energi inletts under 2020 i syfte att utrusta carports med solpaneler och lagring av solenergi.

► Du kan läsa mer om genomförda projekt på hemsidan, www.nyfosa.se

NYFOSAS HÅLLBARHETSRAPPORT 2020

Nyfosas hållbarhetsrapport följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI) och är upprättad i enlighet med GRI Standards på tillämpningsnivå Core. Förbrukningsdata rapporteras enligt SASB (Sustainability Accounting Standards Board). I GRI-index på sidorna 114–115 finns information om var i årsredovisningen och i hållbarhetsrapporten informationen hittas. Risker och riskhantering redovisas på sidorna 51–56.

Innehållet i rapporten, utöver de formella delarna enligt GRI Standards, syftar till att ge läsaren en bredare förståelse för det fokus som finns inom bolaget kopplade till de två globala hållbarhetsmål som Nyfosa valt att främst fokusera på, Jämställdhet och Bekämpa klimatförändringarna, men även områden som utmärkt sig som viktiga efter dialog med våra intressenter.

Nyfosa följer internationell standard för hållbarhetsrapportering och nytt för i år är att hållbarhetsrapporten är föremål för extern granskning. Det innebär att vi nu ställer ännu högre krav på oss själva och växlar upp takten ytterligare i bolagets hållbarhetsarbete 2021.

Intressentdialog

Under 2020 har en intressentdialog genomförts för att få en bild över vad Nyfosas intressenter anser vara de viktigaste hållbarhetsfrågorna för bolaget. Dialogen genomfördes genom en webbenkät som distribuerades till ett urval av bolagets hyresgäster, kreditgivare, samarbetspartners och leverantörer, aktieägare samt till alla medarbetare och styrelseledamöter i bolaget. Därtill har bolaget en ständigt pågående dialog med kreditgivare, aktieägare, hyresgäster och andra intressenter i hållbarhetsrelaterade frågor.

Väsentlighetsanalys

Enkätundersökning och annan dialog under året med bolagets intressenter har skapat en bild över de hållbarhetsområden som är viktigast för Nyfosa att arbeta med. Områden som utmärkte sig var antikorrupktion, ekonomiskt resultat, jämställdhet, hälsa och säkerhet, energianvändning samt miljöpåverkan. Med detta som utgångspunkt bekräftar väsentlighetsanalysen att Nyfosa fokuserar på rätt saker i sin hållbarhetsstrategi och rapporteringen därom.

Hållbarhetsdata för de viktigaste hållbarhetsområden enligt intressentanalysen redovisas i GRI-avsnittet på sidorna 114–122.

DIALOGFORM

VIKTIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN





HÅLLBARHETSINITIATIV 2020

HÅLLBARA STEG I NORR

Förvaltningskontoret i Sundsvall förvaltar 38 av Nyfosas fastigheter i region Norr. Under 2020 har 16 gröna hyresavtal tecknats, ett arbete som fortsätter under 2021. Under året har även förvaltningskontoret arbetat med att förbättra ventilation och värmeåtervinningen i flera fastigheter. Fokus har legat på att uppgradera aggregat och styrsystem för att öka optimeringen. På så sätt skapas ett bra inomhusklimat samtidigt som både energiförbrukningen och kostnaderna går ner. Studier har även gjorts för att installera Eco-pilot för automatisering och effektivisering av värme, kyla och ventilation i fastigheten Formen 1. I samma fastighet har två 60 kWh bergvärmepumpar installerats samtidigt som byte och komplettering av rumsreglering, återluftsfunktion och tryckreglering har skett. Förbrukningen har gått ner med 42 procent motsvarande cirka 600 000 kWh/år.

Förvaltningsorganisationen i Norr arbetar i ett stort område med långa avstånd mellan fastigheterna. Förutsättningarna kräver goda samarbeten, digitala verktyg och flexibla arbetssätt för att skapa en effektiv, lönsam och hållbar förvaltning.

Förvaltningskontoret i Norr samarbetar med lokala leverantörer som finns inom respektive ort. På så sätt säkerställs en gedigen kännedom om orten och god tillgänglighet och närhet till våra hyresgäster. Parallellt används digitala verktyg för att följa upp till exempel energi- och vattenförbrukning för att kartlägga besparingspotential och upptäcka eventuella avvikelser.



”Genom många små och snabba steg kan vi nå riktigt bra resultat både ekonomiskt och miljömässigt inom vår förvaltning.”



– PAUL HEDBERG,
FÖRVALTARE OCH
HÅLLBARHETSANSVARIG,
REGION NORR

RISKER

RISKER OCH RISKHANTERING

Nyfosa utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Nyfosa arbetar systematiskt och kontinuerligt med att bevaka och hantera dessa och andra risker och osäkerhetsfaktorer.

Fokus ligger på att förebygga riskerna, liksom att utvärdera hur riskhanteringen kan vändas till möjligheter.

Nyfosa delar in relevanta risker och osäkerhetsfaktorer för bolaget i fem kategorier.

STRATEGISK RISK	Risker hänförliga till affärsmodellen
OPERATIV RISK	Fastighetsägarrisker
FINANSIELL RISK	Risker hänförliga till externa skulder
HÅLLBARHETSRIK	Miljörelaterade risker, socialt ansvar och ansvarsrisker
OMVÄRLD	Risker som uppstår utanför bolagets verksamhet

Risk per kategori	Konsekvens	Sannolikhet	Hantering av risk	Förändring under året
STRATEGISK RISK				
Värdeförändring fastigheter	Stor	Möjlig	Fokusområde	→
Hög transaktionsaktivitet	Mindre	Osannolik	Bevaka	→
Fastighetsutveckling	Måttlig	Möjlig	Bevaka	→
Medarbetare och kompetens	Mindre	Möjlig	Bevaka	→
OPERATIV RISK				
Hysesintäkter	Måttlig	Möjlig	Fokusområde	↗
Fastighetskostnader	Mindre	Osannolik	Bevaka	→
Skatt	Måttlig	Möjlig	Bevaka	→
IT och infrastruktur	Måttlig	Möjlig	Bevaka	→
FINANSIELL RISK				
Ränterisk	Stor	Möjlig	Fokusområde	→
Finansierings- och refinansieringsrisk	Stor	Möjlig	Fokusområde	→
HÅLLBARHETSRIK				
Arbetsmiljö	Måttlig	Möjlig	Fokus	→
Anseende	Stor	Möjlig	Bevaka	→
Interna processer och kontroller	Måttlig	Möjlig	Bevaka	→
Miljöpåverkan	Måttlig	Möjlig	Fokusområde	↗
Klimatförändringar	Stor	Möjlig	Fokusområde	→
OMVÄRLD				
Makroekonomi	Måttlig	Sannolik	Fokusområde	→
Kris	Måttlig	Sannolik	Fokusområde	↗
Förändrat regelverk	Mindre	Mycket sannolik	Bevaka	→
Regelefterlevnad	Mindre	Möjlig	Bevaka	→

↗ = Ökad bevakning
→ = Oförändrad bevakning

STRATEGISKA RISKER

Risk för att bolagets strategi, bland annat en hög transaktionsintensitet och en hållbar utveckling av den befintliga portföljen, inte stödjer det finansiella målet, som är en årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
<p>VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Det är en medveten strategi att äga ett stort antal fastigheter med geografisk spridning över hela landet, vilket ger en balanserad riskprofil. Den fastighetstyp som prioriteras är kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner, där vi kan se en ökad inflyttning och affärsverksamhet. För att minimera risken för fel i värdet på fastighetsportföljen uppdrar bolaget åt extern värderingsbyrå att värdera samtliga fastigheter inför varje kvartalsbokslut. Värderingsuppdraget är fördelat på två värderingsbyråer. 	<p>En stor negativ värdeförändring på fastigheterna kan leda till att kreditvillkor i låneavtal bryts. I händelse av detta riskerar bolaget högre finansieringskostnader eller, som en sista åtgärd, att lånet förfaller till betalning.</p> <p>Utfall</p> <p>Den totala värdeutvecklingen på fastighetsportföljen har varit positiv under hela året. Inga kreditvillkor har brutits.</p>
<p>HÖG TRANSAKTIONSAKTIVITET</p> <p>Bolagets strategi är att vara ständigt aktiv på transaktionsmarknaden. Det innebär att en stor andel möjliga förvärv av fastigheter ständigt behöver utvärderas.</p> <p>Det finns risk för felbedömning av marknaden, en fastighets potential eller utvecklingen av ett geografiskt område, men även risker kopplade till en säljare som agerar oetiskt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Det finns en tydlig förvärvsprocess och stor kapacitet inom bolaget för att utvärdera möjliga affärer. Organisationen har med sin stora geografiska närvaro ett brett kontaktnät en mycket god kännedom om aktörerna på marknaden för kommersiella fastigheter. Nyfosa har en stark position på transaktionsmarknaden, med erkänd kunskap om komplexa portföljaffärer, vilket gör att säljare ofta kontaktar oss. 	<p>Svårigheter att hitta affärer kan påverka bolagets möjligheter att uppnå det finansiella målet.</p> <p>Felaktiga affärsbeslut kan innebära förluster för bolaget.</p> <p>Utfall</p> <p>Under den senaste 12-månadersperioden har transaktioner genomförts om cirka 18 MDSEK.</p>
<p>FASTIGHETSUTVECKLING</p> <p>Det genomförs kontinuerligt investeringar i befintligt fastighetsbestånd i form av ändrings- och förbättringsarbeten.</p> <p>Det finns en risk att investeringsbeslut inte ger den förväntade hyresnivån efter genomförd investering, eller att investeringen inte bedöms som värdehöjande.</p> <p>Investeringsprojekt kan bli försenade eller bli dyrare än bedömt vid investeringsbeslutet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Investeringar genomförs oftast som en hyresgäst Anpassning i samband med omförhandling eller nytecknande av hyreskontrakt. Oavsett om investeringen är kopplad till omförhandling eller nytecknande av hyreskontrakt sker en utvärdering av hyresgästens kreditvärdighet. Sker en investering i den allmänna ytan i en fastighet görs en grundlig bedömning av investeringens påverkan på fastighetens långsiktiga värde. De investeringsprojekt som genomförs drivs med etablerade och erfarna leverantörer. 	<p>Fördring av investeringsprojekt påverkar bolagets kassaflöde negativt.</p> <p>Försening av investeringsprojekt låser in kapital längre än beräknat.</p> <p>Utfall</p> <p>Inga väsentliga fördringar, eller förseningar, har uppstått under året.</p>
<p>MEDARBETARE OCH KOMPETENS</p> <p>Nyfosas organisation är medvetet uppbyggd med ett relativt litet antal medarbetare i syfte att skapa flexibilitet och närhet till affären, vilket kan leda till ett beroende av befintlig nyckelkompetens.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kompetensbehovet utvärderas löpande för att anpassa organisationen till rådande behov och ett aktivt arbete bedrivs för att främja en intern chefsförsörjning. I syfte att minimera personberoendet har bolaget dokumenterade arbetsbeskrivningar och tydliga processkartor. 	<p>Om Nyfosa misslyckas att behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare, eller om dessa har hög sjukfrånvaro, skulle detta kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p>Utfall</p> <p>Mycket låg personalomsättning under året.</p>

OPERATIVA RISKER

Risk för att inte uppnå tillväxtnålet i organisationens förvaltning av den befintliga fastighetsportföljen.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
<p>HYRESINTÄKTER</p> <p>Uthyrningsgraden och storleken på hyresintäkterna är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcykler.</p> <p>Såväl hyresnivåer som uthyrningsgrad påverkas i hög grad av tillväxten i svensk ekonomi i stort men också av tillväxten på regional och lokal nivå där Nyfosa verkar. Risken för hyresförluster och vakanser är även relaterad till hyresgäst och avtalsstrukturen. Exempelvis kan en koncentration av hyresgäster till ett fåtal större parter ge upphov till en ökad exponering.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nyfosas fastighetsbestånd är geografiskt diversifierat med ett stort antal hyresgäster med differentierade löptider på hyresavtalen. Risken för kundförluster hanteras genom att en kreditbedömning av hyresgästen görs vid all nyuthyrning och även löpande under kontraktstiden. Vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas kvartals- eller månadsvis i förskott. En viss nivå av vakanser kan ge en positiv effekt då det skapar möjligheter i form av nyuthyrningar och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster. 	<p>Minskade hyresintäkter och/eller minskad uthyrningsgrad kan få en negativ effekt på verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet. När en vakans uppstår kan det medföra kostnader för anpassning av lokalen för en ny hyresgäst samt en risk för att vakansen blir långvarig.</p> <p>Om hyresgästerna inte fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal kan det även leda till en ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd.</p> <p>Utfall</p> <p>Hyresförlusterna ökade i samband med coronapandemin, men på en övergripande nivå har bolaget haft låg påverkan från den sviktande ekonomin.</p>
<p>FASTIGHETSKOSTNADER</p> <p>Risker för kostnadsökningar utöver vad Nyfosa kan kompensera sig för genom avtalade hyror, index och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Analys av fastighetskostnaderna görs löpande under året. Avvikelser följs upp. 	<p>Kostnader såsom el, vatten, värme, kyla och avlopp, är förutom räntekostnaderna den största kostnaden för bolaget.</p> <p>Priserna på fastighetskostnaderna styrs av utbud och efterfrågan, men även av politiska beslut, vilka kan komma att ändras.</p> <p>Beräkningsgrunden för tomträttsavgäld kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar.</p> <p>Beräkningsgrunden för fastighetsskatt kan ändras genom politiska beslut.</p>
<p>SKATT</p> <p>Reglerna för redovisning av skatter och tillämpningen av dessa i fastighetsbranschen är komplexa områden. Från tid till annan har Nyfosa pågående ärenden och dialog med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor.</p> <p>I och med att Skatteverkets taxeringsbeslut kan överklagas och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg, kan det ta lång tid att få den rätta tillämpningen av lagstiftningen klarlagd. Detta kan påverka Nyfosa och investerarens bedömning av Nyfosa negativt.</p> <p>Skatteverkets taxeringsbeslut liksom domstolsutslag kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas.</p> <p>Även vid framtida revisioner eller granskningar finns risk för att Skatteverket kommer att invända mot Nyfosas bedömning vad gäller exempelvis avdragsrätt för vissa kostnader, möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller möjlighet att dra av underskott från tidigare år.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nyfosa följer noga den politiska utvecklingen och bevakar löpande utvecklingen på regelområdet för att tidigt fånga upp förslag till regelförändringar. Denna bevakning säkerställer dels att Nyfosa i god tid förstår effekterna av eventuella regelförändringar, dels att Nyfosa är väl förberedd i de fall nya regler kräver anpassning av interna processer för att säkra att de nya reglerna kan följas. Nyfosa följer de lagar och den praxis som finns vid varje deklarationstillfälle. För att ytterligare säkerställa kvaliteten i såväl deklarationer som i den finansiella rapporteringen stämmer Nyfosa kontinuerligt av sina bedömningar av komplexa skattefrågor med externa experter. Inom Nyfosa samverkar samtliga funktioner genom tydliga processer, såväl för att möta reglernas krav på löpande redovisning och betalning av skatter som för att identifiera och hantera skatterisker. 	<p>Även om hyresgästen i flertalet av Nyfosas hyresavtal svarar för hyresgästens andel för vid var tid gällande fastighetsskatt kan förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga pålagor påverka Nyfosas finansiella ställning och resultat negativt.</p> <p>En framtida förändrad skattesituation för Nyfosa skulle kunna få en negativ effekt på den finansiella ställningen och resultatet.</p> <p>Nyfosa har skattemässiga underskott från tidigare år. Skatteverket har genom omprövningsbeslut under 2018 beslutat att inte medge bolaget fullt avdrag för dessa underskott. Underskotten som är föremål för process uppgår till 1 215 MSEK. Outnyttjat underskott är värderat till 221 MSEK, motsvarande 20,6 procent, i balansräkningen. Nyfosa har inte omvärderat värdet eftersom bedömningen är att det är övervägande sannolikt att yrkade avdrag medges efter domstolsprövning.</p>
<p>IT OCH INFRASTRUKTUR</p> <p>Risk relaterat till bristande fysisk och digital IT-infrastruktur</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nyfosa har valt en extern tjänsteleverantör av IT-tjänster. Leverantören är väletablerad på den svenska marknaden och har ett affärsområde dedikerat till fastighetsbranschen där specialistkompetens byggts upp under flera år. Nyfosa har löpande dialog samt formella möten på strategisk och operativ nivå med leverantören. Bolagets styrelse fastställer årligen en informations säkerhetspolicy. Ledningen följer årligen upp att ekonomifunktionens kontinuitetsplan är uppdaterad. 	<p>Finansiell rapportering till marknaden blir försenad.</p> <p>Utfall</p> <p>Inga brister i infrastrukturen eller avbrott i tillgången till information har rapporterats under året.</p> <p>Inga förseningar i rapporteringen till marknaden under året.</p>

FINANSIELLA RISKER

Risk för att inte uppnå det långsiktiga tillväxtmålet på grund av brister i de finansiella åtagandena i befintlig finansiering eller att bolaget bryter de finansiella riskbegränsningarna, soliditet >25%, belåningsgrad <65% och ICR >2,0.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
<p>RÄNTERISK</p> <p>Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar räntekostnader, vilka är bolagets enskilt största kostnadspost.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen. För att minska ränterisken används främst räntetak, men kan från tid till annan kombineras med andra derivat, exempelvis ränteswappar. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Nyfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Användning av räntetak och -swappar sker för att anpassa bolagets räntebindning till beslutad finanspolicy och befintliga låneavtal. 	<p>På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på resultatet och kassaflödet.</p> <p>Utfall</p> <p>Räntetäckningsgraden uppgick till 3,8 ggr under året.</p>
<p>FINANSIERINGS- OCH REFINANSIERINGSRISK</p> <p>Nyfosas växer främst genom förvärv och bolaget finansierar tillväxten genom externt kapital och det upparbetade kassaflödet. En vikande marknad eller konjunktur skulle kunna påverka bolagets tillväxtmöjligheter negativt i det fall tillgången till externt kapital begränsas alternativt endast kan göras till kraftigt ökade kostnader.</p> <p>Vid framtida refinansiering av befintliga banklån och obligationslån finns en risk att ny belåning inte kan erhållas eller förnyas, eller att det endast kan ske till försämrade villkor.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Bolaget fastställer årligen en finanspolicy som bland annat anger övergripande regler för bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Bolaget för kontinuerligt en dialog med befintliga och tilltänkta finansörer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen. En stabil finansiell ställning med stark balansräkning och hög kreditvärdighet bedöms ge fortsatt goda förutsättningar för tillväxt. 	<p>Försvårad eller dyrare upplåning skulle ha en negativ påverkan på bolagets möjlighet att förvärva fastigheter och genomföra investeringar och projekt.</p> <p>Utfall</p> <p>Refinansiering av befintliga banklån och upplåning av nya banklån i samband med förvärv har genomförts under året till bra villkor för bolaget.</p>

HÅLLBARHETSRIKER

Risker hänförliga till arbetsmiljön, bolagets anseende på marknaden, kvaliteten i de interna processerna, verksamhetens påverkan på miljön samt klimatförändringar som påverkar bolagets tillgångar. Samtliga hållbarhetsrisker kan få en negativ effekt på bolagets finansiella prestation.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
<p>ARBETSMILJÖ</p> <p>I samhället i stort finns det ett antal psykosociala påfrestningar kopplat till arbetslivet. Bygg- och fastighetsbranschen i synnerhet är också drabbad av ett stort antal arbetsplatsolyckor. Det är Nyfosas ansvar att säkerställa en god arbetsmiljö, både fysiskt och psykosocialt, för våra medarbetare samt i egenskap av beställare.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nyfosa tillämpar arbetsmiljölagstiftning samt andra föreskrifter och krav som bolaget berörs av. En rimlighetsbedömning görs av lämnade anbud vid upphandlingar av tjänster från leverantörer och samarbetspartners. Bolaget följer regelbundet upp sjukfrånvaro, långtidssjukfrånvaro och arbetsplatsolyckor. Som en del i att förebygga ohälsa erbjuder Nyfosa förmånspaket för hälsa och friskvård samt regelbundna hälsokontroller för samtliga anställda, och alla Nyfosas anställda omfattas av sjukvårdsförsäkring. Inom bolaget finns en anonym visseblåsarfunktion där eventuella oegentligheter kan anmälas. 	<p>En stor sjukfrånvaro skulle kunna påverka verksamhetens framdrift.</p> <p>Utfall</p> <p>Under 2020 har samtliga chefer utbildats i arbetsmiljö. Samtliga förvaltare har även utbildats i fastighetsägaransvar i samband med entreprenad och projekt. Sjukfrånvaron under året uppgick till 0,92 procent.</p>
<p>ANSEENDE</p> <p>Nyfosa ska vara en ansvarstagande aktör och en modern fastighetsägare. Om bolaget bryter mot lagar och regler eller på annat sätt agerar oetiskt kan detta leda till att Nyfosas varumärke skadas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nyfosa följer Svensk kod för bolagsstyrning. Bolaget har interna styrdokument och policyer som beskriver rutiner och ansvarsfördelning. Inom bolaget finns en anonym visseblåsarfunktion där eventuella oegentligheter kan anmälas. Medarbetare utbildas kontinuerligt inom arbetsmiljö, fastighetsägaransvar och entreprenadansvar. Arbete pågår med att säkerställa att större leverantörer efterlever bolagets krav. 	<p>Skadat anseende hos hyresgäster, medarbetare och övriga intressenter.</p> <p>Utfall</p> <p>Inga incidenter att rapportera. Inga anmälningar i visseblåsarfunktionen.</p>
<p>INTERNA PROCESSER OCH KONTROLLER</p> <p>Bristfälliga rutiner, oegentligheter, interna eller externa händelser kan förorsaka störningar eller skada i den operationella verksamheten. I bolagets affärsmodell ingår att hålla en relativt liten organisation. Större delen av den ekonomiska förvaltningen köps från en extern tjänsteleverantör. Risk finns att interna processer och kontroller hos tjänsteleverantören inte uppfyller de ställda krav som bolaget har.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Bolaget följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO:s) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Policydokument och kartläggning finns för samtliga väsentliga processer inom bolagets verksamhet. Uppförandekoden innehåller riktlinjer för hur medarbetarna ska agera i vissa situationer, bland annat med en etablerad rutin för visseblåsning. För processer som drivs av extern tjänsteleverantör finns processbeskrivning, rutiner och kontrollfunktioner angivna i avtal och i styrdokument. 	<p>Fel i den finansiella rapporteringen. Ekonomisk förlust på grund av oegentligheter.</p> <p>Utfall</p> <p>Inga brister har identifierats under året.</p>
<p>MILJÖPÅVERKAN</p> <p>Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av samhällets totala miljöpåverkan. Dessutom bidrar branschen till utsläpp i andra länder genom import av byggprodukter.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nyfosa bedriver ett aktivt arbete med att identifiera de områden där bolaget kan göra störst skillnad. Under år 2019–2020 har det bland annat innefattat införandet av gröna bilagor och arbete med att certifiera fastigheterna. 	<p>Utfall</p> <p>Under 2020 har sex fastigheter certifierats. 79 nytecknade hyresavtal har haft en grön bilaga, vilket motsvarar 16 procent av totalt nytecknade hyresavtal exklusive p-platser och garage.</p>
<p>KLIMATFÖRÄNDRINGAR</p> <p>De klimatförändringar som delvis har skett och som forskningen spår kommer att ske innebär en risk för negativ påverkan på fastigheter. Extrema oväder, höjda vattennivåer och tillfällig översvämning är exempel på risker kopplade till klimatförändringar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Inventering av risker ingår som en del av förvärvsprocessen av nya fastigheter. Nyfosa arbetar löpande med att inventera sitt fastighetsbestånd och vid behov utföra åtgärder. Bolaget följer kunskapsutvecklingen på området för att ständigt hålla frågan aktuell och vid behov uppdatera rutiner och arbetssätt. 	<p>Riskerna kan medföra skador på fastigheter och människor, minskat fastighetsvärde och förhöjda försäkringspremier.</p> <p>Utfall</p> <p>Ingen påverkan att rapportera.</p>

OMVÄRLD

Risk att kris i omvärlden, såsom virusutbrott, konjunktur nedgång och handelskrig får en negativ påverkan på bolagets verksamhet. Risk att regelförändringar påverkar bolagets verksamhet negativt, såsom fördyringar vid omställning till ny regel efterlevnad.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
<p>MAKROEKONOMI</p> <p>Makroekonomiska risker avser risker kopplade till generellt minskad efterfrågan i ekonomin, låg inflation alternativt deflation eller generella svårigheter att erhålla finansiering, alternativt finansiering till högre kreditmarginaler.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Marknadsbevakning. Due diligence (kreditsäkerhet) och förhandlingar med hyresgäster. Intern rapporteringsmodell avseende lokala marknadsförutsättningar. Omvärldsanalys i ledningen och styrelsen. 	<p>En svag ekonomi påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket ger ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräknning i befintliga avtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem och konkurser hos hyresgästerna, vilket ger en omedelbart negativ effekt på kassaflödet.</p> <p>Begränsad tillgång till kapital hämmar bolagets möjlighet att bedriva verksamheten. Ytterst kan en minskad efterfrågan i ekonomin ge sjunkande fastighetsvärden.</p> <p>Utfall</p> <p>Påverkan från coronapandemin har på en övergripande nivå var begränsad. Nyfosa har en låg exponering mot hyresgäster.</p>
<p>KRIS</p> <p>Kriser kan uppstå då något händer i omvärlden eller i den egna organisationen som inte Nyfosa vare sig kan påverka eller förutse. Exempelvis terroristattacker, cyberattacker, virusutbrott, extrema väderhändelser och miljökatastrofer eller informationsläckage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Krisplan framtagen av ledning och styrelse, publicerad på intranät. Successionsplanering för ledande befattningshavare Fullvärdesförsäkring av fastigheter. Riktlinjer för informationssäkerhet samt skapa förståelse och insikt hos användare att information är en tillgång och ska hanteras varsamt. Kontinuitetsplan avseende IT. Utvidgad satsning på digitalisering över hela verksamheten. Utöka kunskapen om klimatförändringars påverkan på verksamheten. 	<p>Kan leda till ekonomiska förluster.</p> <p>Utfall</p> <p>Påverkan från coronapandemin har på en övergripande nivå var begränsad.</p>
<p>FÖRÄNDRAT REGELVERK</p> <p>Risk att ändringar i regelverk, exempelvis skatte- och EU-lagstiftning, MAR eller GDPR, inträffar, vilket medför ökade kostnader och kan innebära behov av att göra förändringar i verksamheten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Bevakning avseende regelverksuppdateringar och ändringar. Etablerade nätverk med rådgivare. 	<p>Förändringar i regelverk kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar, alternativt medföra fördyringar, vilket leder till sämre framtida avkastning. Ny banklagstiftning kan påverka tillgången till finansiering, priset på lånat kapital och utlösa kreditvillkor som innebär ökade finansieringskostnader.</p> <p>Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning, exempelvis förändrade regler avseende värdeminskningssavdrag eller förbud för paketering av fastigheter kan påverka bolagets framtida skattekostnad.</p> <p>Utfall</p> <p>Ingen påverkan på verksamheten under året.</p>
<p>REGELEFTERLEVAD</p> <p>Efterlevnad av policys och compliance.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Marknadsbevakning. Due diligence (kreditsäkerhet) och förhandlingar med hyresgäster. Rapporteringsmodell internt inom organisationen avseende lokala marknadsförutsättningar. Nätverk. Omvärldsanalys i ledningen och styrelsen. 	<p>Kan leda till ex. böter och försämrat anseende.</p> <p>Risk att oegentligheter eller oetiskt beteende inträffar internt eller hos kunder eller leverantörer. Kan leda till anseendeförlust.</p> <p>Utfall</p> <p>Ingen att rapportera för året.</p>

”Pandemin har gjort den annars väldigt sociala rollen fastighetsförvaltare utmanande. Mycket av mitt arbete under året har bestått av att vårda och förvalta och vi har fått ställa om för att hitta nya sätt att nätverka. Ett mycket uppskattat initiativ har varit våra kundevent med utomhus-träning som vi anordnat tillsammans med två hyresgäster. Att nätverka, träna och skratta tillsammans har visat sig vara framgångsrik kundvård.”



– SOFIA DAHL,
FÖRVALTARE, ÖREBRO

AKTIEN

NYFOSAAKTIE

Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap, sedan den 23 november 2018. Årets sista handelsdag 2020 uppgick aktiekursen till 81,95 SEK motsvarande ett börsvärde om 15 120 MSEK.

Aktiekursutveckling och omsättning

Årets sista handelsdag, den 30 december 2020, uppgick det volymviktade medelpriset till 81,70 SEK. Nyfosas aktiekurs ökade under året med cirka 1,8 procent. Under samma period ökade OMX Stockholm PI-index med 10,8 procent medan Carnegie Real Estate Index sjönk med 5,5 procent. Totalt omsattes cirka 137,8 miljoner av Nyfosas aktier till ett värde av 9,4 MDSEK under 2020. Varje handelsdag omsattes i snitt 546 766 aktier.

Aktiekapital

Nyfosas aktiekapital uppgick den 31 december 2020 till 92,3 MSEK fördelat på 184 501 073 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.

Teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument

I enlighet med stämmans beslut 9 maj 2019 infördes ett långsiktigt incitamentsprogram genom emission av teckningsoptioner för medarbetare i Nyfosakoncernen. Syftet med incitamentsprogrammet är att hjälpa Nyfosa rekrytera och behålla personal samt skapa gemensamma mål för aktieägare, ledning och anställda. Programmet stöder genomförandet av Nyfosas strategi för tillväxt och värdeskapande samt bidrar till fokus hos personalen. Vidare är programmet, som riktar sig till alla anställda, konstruerat för att belöna överprestation. Vid full nyteckning med stöd av samtliga teckningsoptioner kan 1 950 000 nya aktier ges ut vilket motsvarar en utspädning om cirka 1,07 procent av det totala antalet aktier och det totala antalet röster i bolaget.

Riktad nyemission februari 2020

I februari 2020 genomfördes, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 9 maj 2019, en riktad nyemission av 6 462 824 aktier till ett pris om 93 kronor per aktie, vilket tillförde Nyfosa cirka 601 MSEK före emissionskostnader. Nyemissionen innebar att antalet aktier i Nyfosa ökade med 6 462 824, från 167 728 249 till 174 191 073.

Aktiekapitalet ökade med 3 231 412 kronor, från 83 864 124,50 kronor till 87 095 536,50 kronor. Nyemissionen medförde en utspädning om cirka 3,7 procent baserat på det totala antalet aktier i Nyfosa efter nyemissionen.

Riktad nyemission mars 2020

I mars 2020 genomförde Nyfosa, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 9 maj 2019, en riktad nyemission om 10 310 000 aktier, till ett pris om 71,20 kronor per aktie.

Aktierna erlades som en del i en köpeskilling i samband med tillträde av en fastighetsportfölj till ett totalt värde om 4,2 MDSEK.

Utdelningspolicy och utdelningsförslag

Den utdelningspolicy som gällde för 2019 stipulerade att vinsterna i huvudsak skulle återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå tillväxtmålet om ett totalt fastighetsvärde på 25 MDSEK, därefter avsågs en betydande andel av resultatet distribueras till ägarna i form av utdelning, inlösen och/eller återköp av aktier.

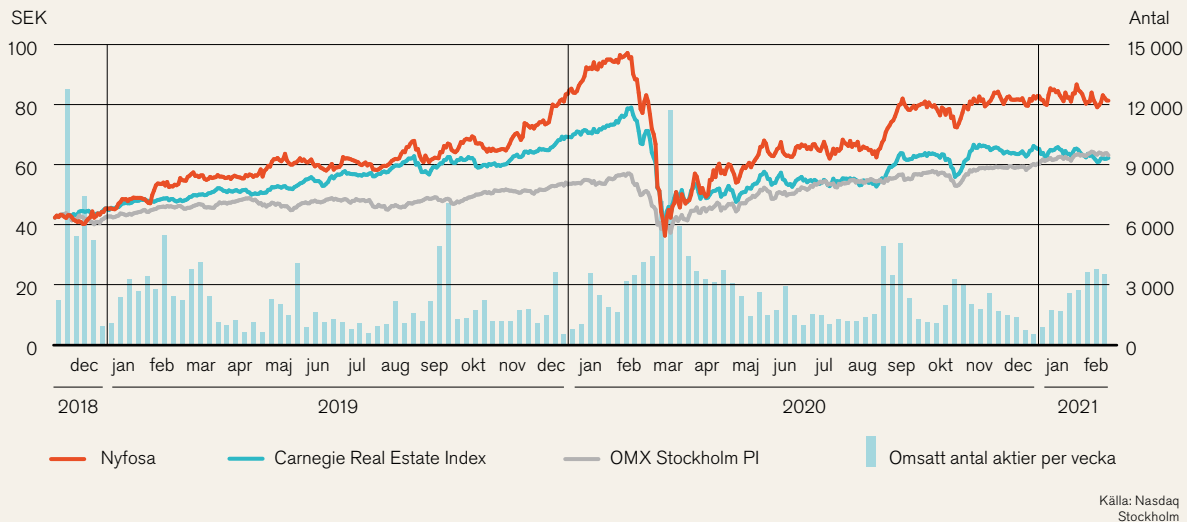
Under det första kvartalet 2020 nåddes tillväxtmålet om ett fastighetsvärde på 25 MDSEK. Styrelsen beslutade, mot denna bakgrund, om ny utdelningspolicy att minst 40 procent av det utdelningsgrundande kassaflödet distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av sakutdelning, återköp eller kontant utdelning.

För räkenskapsåret 2020 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om en ordinarie utdelning om 3,00 SEK per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,75 SEK per aktie, samt en extra utdelning om 1,00 SEK per aktie.

Ägarinformation

Nyfosa hade vid årets sista handelsdag 19 232 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 63,8 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare. De tio största ägarna kontrollerade tillsammans cirka 45,5 procent av aktiekapital och röster. Tabellen nedan visar Nyfosas största aktieägare per den 31 december 2020, baserat på information från Modular Finance Monitor.

AKTIENS UTVECKLING



AKTIEKAPITALET UTVECKLING I BOLAGET

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 oktober 2017	Nybildning	–	–	50 000,00	500
21 maj 2018	Delning av aktier	–	99 500	50 000,00	100 000
21 maj 2018	Nyemission	78 814 124,50	157 628 249	78 864 124,50	157 728 249
21 augusti 2018	Nyemission	5 000 000,00	10 000 000	83 864 124,50	167 728 249
17 februari 2020	Nyemission	3 231 412,00	6 462 824	87 095 536,50	174 191 073
9 mars 2020	Nyemission	5 155 000,00	10 310 000	92 250 536,50	184 501 073

ÄGARFÖRDELNING

31 december 2020

Akteägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital, %	Röster, %
Länsförsäkringar Fonder	15 717 792	8,5	8,5
Swedbank Robur Fonder	12 424 228	6,7	6,7
Handelsbanken Fonder	11 225 131	6,1	6,1
AB Sagax	8 725 000	4,7	4,7
SEB Fonder	7 277 991	3,9	3,9
BlackRock	6 060 420	3,3	3,3
Norges Bank	5 970 860	3,2	3,2
Fjärde AP-fonden	5 968 408	3,2	3,2
Vanguard	5 654 446	3,1	3,1
Jens Engwall	5 243 857	2,8	2,8
Summa 10 största ägare	84 268 133	45,5	45,5
Övriga aktieägare	100 232 940	54,3	54,3
Summa	184 501 073	100	100

Källa: Modular Finance Monitor

ÄGARSTRUKTUR, FÖRDELNING STORLEKSKLASSER

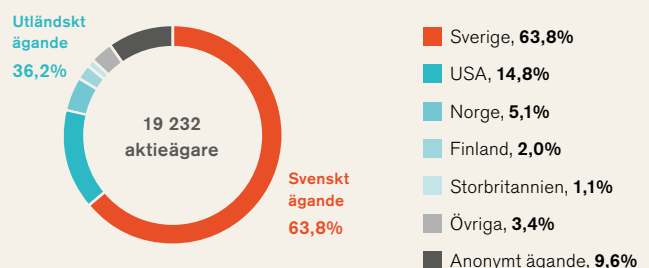
31 december 2020

Ägarstruktur	Antal aktieägare	Andel, %
1 – 500	14 224	73,4
501 – 1 000	2 420	12,5
1 001 – 5 000	2 075	10,7
5 001 – 10 000	237	1,2
10 001 – 15 000	91	0,5
15 001 – 20 000	50	0,3
20 001 –	275	1,4
Totalt	19 372	100,0

Källa: Euroclear

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV AKTIEÄGANDET

31 december 2020



BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNINGSS- RAPPORT 2020

Bolagsstyrningen i Nyfosa utgår från svensk lagstiftning och allmänt vedertagen god sed på värdepappersmarknaden samt interna regler och riktlinjer. Nyfosa följer även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och har under 2020 tillämpat Koden utan några avvikelser.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Nyfosas högsta beslutande organ, vid vilken aktieägarna utövar sin rösträtt. Av aktiebolagslagen (2005:551) och bolagsordningen framgår hur kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma ska ske samt vem som har rätt att delta och rösta vid stämman. Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägares rätt att delta vid bolagsstämman krävs enligt Nyfosas bolagsordning föransökan till bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman, och i förekommande fall ska även anmälas om aktieägaren avser att ha med sig biträde. Inga begränsningar gäller för hur många röster varje aktieägare kan avge vid stämman. Nyfosas bolagsstämmor hålls i Nacka eller Stockholm. Bolaget tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om bolagsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelse i bolagsordning eller, så vitt är känt för bolaget, aktieägaravtal. Beslut som fattas på bolagsstämma offentliggörs efter stämman i ett pressmeddelande och protokollet från stämman publiceras på bolagets webbplats.

NYFOSAS ÅRSSTÄMMA 2021

Nyfosas årsstämma 2021 äger rum den 21 april 2021. För mer information om årsstämman, inklusive anvisning om hur anmälan sker, finns tillgängligt på www.nyfosa.se.

Den 23 april 2020 bemyndigade årsstämman styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om att ge ut nya aktier i bolaget, dock högst 20 procent av det totala antalet aktier i Nyfosa vid tidpunkten för årsstämman.

Vidare bemyndigade årsstämman den 23 april 2020 styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden intill slutet av nästa årsstämma, fatta beslut om förvärv av högst så många egna aktier att bolaget vid var tid efter förvärv innehar sammanlagt högst tio procent av samtliga aktier i Nyfosa. Årsstämman bemyndigade även styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden intill slutet av nästa årsstämma, fatta

STYRELSENS ARBETE

Styrelsens arbete följer en beslutad arbetsordning kopplad till årets styrelsemöten, utöver löpande styrelseärenden såsom större förvärv, avyttringar och investeringar samt VDs rapportering.



beslut om att överlåta egna aktier. Överlåtelse av aktier får ske med högst det totala antalet egna aktier som Nyfosa vid var tid innehar.

Därutöver beslutade årsstämman 2020 om att ändra bolagsordningens §1 så att "firma" ersätts med "företagsnamn" och §9 så att bestämmelsen, med anledning av lagändringar, inte anger vilken dag avstämningsdagen ska infalla.

Aktien och aktieägare

Information om Nyfosas aktier och större aktieägare framgår av sidorna 58–59 i årsredovisningen. Ingen aktieägare har ett direkt eller indirekt aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Valberedning

Vid årsstämman i Nyfosa den 9 maj 2019 antogs instruktioner för valberedningens sammansättning och arbete i bolaget. Enligt instruktionerna, som gäller tillsvidare, ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande och fyra ledamöter utsedda av de fyra röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den 31 juli. Om någon av de fyra röstmässigt största aktieägarna inte utövar rätten att utse en ledamot övergår rätten att utse sådan ledamot till den till röstetalet närmast följande största aktieägare som inte redan har rätt att utse en ledamot av valberedningen. Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren, om inte ledamöterna enas om annat. Sammansättningen av valberedningen offentliggörs senast sex månader före kommande årsstämma. Avgår ledamot eller sker väsentliga förändringar i ägarbild kan valberedningens sammansättning komma att ändras för att återspegla detta. En sådan förändring offentliggörs då så snart som möjligt. Valberedningen har i uppgift att arbeta fram förslag till val av styrelse och revisor, arvode för dessa, stämμοordförande samt eventuella erforderliga ändringar till valberedningens instruktion. För vidare information om gällande instruktion för valberedningen, se bolagets webbplats.

Valberedningen har inför årsstämman 2021 bestått av Johannes Wingborg, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (valberedningens ordförande), Lennart Francke, Swedbank Robur fonder, Olof Nyström Fjärde AP-fonden, Suzanne Sandler, Handelsbanken fonder och Johan Ericsson, styrelseordförande i Nyfosa.

I sitt arbete har valberedningen tillämpat Kodens regel 4.1 som mångfaldspolicy. Målet med mångfaldspolicyn är att tillgodose vikten av tillräcklig mångfald i styrelsen när det gäller kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, yrkesbakgrund och affärsområden. Styrelsen består av tre kvinnor och fyra män, innebärande att andelen kvinnor uppgår till nära 43 procent, vilket fastslogs vara i enlighet med Bolagsstyrningskollegiets uttalade målsättning om en andel på cirka 40 procent för det minst företrädda könet. Ytterligare information finns i valberedningens motiverade yttrande avseende valberedningens förslag till årsstämman 2021.

Styrelse

Nyfosas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter, utan suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Styrelseledamöterna väljs på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman den 23 april 2020 omvaldes Johan Ericsson, Marie Bucht Toresäter, Lisa Dominguez Flodin, Jens Engwall, Per Lindblad, och Mats Andersson till styrelseledamöter och Jenny Wärmé nyvaldes till styrelseledamot. Kristina Sawjani avböjde omval. Johan Ericsson omvaldes även till styrelseordförande. För ytterligare information om Nyfosas styrelseledamöter samt uppgifter om styrelseledamöternas oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen se sidorna 62–63. Fram till den 26 oktober 2020 verkade styrelseledamoten Jens Engwall som VD, och därmed anställd, i bolaget. Från och med den 26 oktober 2020 ersattes han dock som VD av Stina Lindh Hök, varpå hans roll som anställd i koncernen upphörde. Jens Engwall kvarstår dock

JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC
	Styrelsemöte Kvartalsbokslut Q2 Avrapportering från revisionsutskottet	Styrelsemöte Strategi Organisation Genomgång av uppförandepolicy		Styrelsemöte Kvartalsbokslut Q3 Avrapportering från revisionsutskottet Möte med revisor Redovisnings- och revisionsfrågor samt revisionsrapport Affärsplan och finansiella mål samt genomgång av finanspolicy Utvärdering styrelse Successionsplanering Talent management Utvärdering VD och ledande befattningshavare		Styrelsemöte Kapitalstruktur Prognosticerad intjäningsförmåga Internrevision
Styrelsemöte Konjunkturutveckling Marknad och marknadsanalys Konkurrentgenomgång						

som rådgivare till bolaget på konsultbasis under en tvåårsperiod. Ingen övrig styrelseledamot har varit eller är anställd i koncernen. Information om bolagets största aktieägare finns på sida 59.

Styrelsen är bolagets högsta förvaltningsorgan, vars uppgifter regleras i aktiebolagslagen, bolagsordningen och Koden. Styrelsen ska således svara för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Därtill ska styrelsen följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten på den ekonomiska rapporteringen och internkontrollen

samt utvärdera verksamheten mot av styrelsen fastställda mål och riktlinjer. Vidare beslutar styrelsen om betydande investeringar och väsentliga förändringar i koncernens organisation och verksamhet. Arbetet utgår från en av styrelsen årligen fastställd arbetsordning, som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsens ledamöter och VD. Styrelsen fastställer även en delegationsordning och instruktioner för ekonomisk rapportering, VD och styrelsens utskott, samt beslutar om ett antal övergripande policys för bolagets verksamhet. Här ingår bland annat insider-, finans-, IT-, infor-

STYRELSE



Johan Ericsson

Styrelseordförande

Födelseår: 1951

Ledamot sedan: 7 maj 2018

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm. FRICS. Tidigare erfarenhet från ledande befattningar och olika positioner inom Catella-koncernen (1993–2015).

Övriga pågående uppdrag: VD i Logistea AB (publ) med dotterbolag och Solnaberg Property AB (publ) med dotterbolag. Styrelseordförande i SHH Bostad AB (publ), Aktiebolaget Oscar Robur, Market Art Fair Intressenter AB och andra styrelseuppdrag inom koncernen, samt styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB (publ).

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2020 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 30 000

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.



Marie Bucht Toresäter

Styrelseledamot

Födelseår: 1967

Ledamot sedan: 7 maj 2018

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Uppsala universitet. Tidigare erfarenhet från ledande befattningar inom bland annat Headlight International AB (2015–2017), Skanska ID (2013–2015), NCC Property Development Nordic AB (2012–2013) och Newsec Advice AB (1999–2012).

Övriga pågående uppdrag: VD i Novi Real Estate AB och styrelseledamot i MVB Holding AB.

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2020 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 4 796

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.



Lisa Dominguez Flodin

Styrelseledamot

Födelseår: 1972

Ledamot sedan: 7 maj 2018

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Kandidatexamen i redovisning och revision, Mittuniversitetet, Östersund samt MBA, San Jose State University. Tidigare erfarenhet som bland annat CFO på Grön Bostad AB (2016–2021), VD i Cibus Nordic Real Estate AB (publ) (2018) och styrelseledamot (inklusive ledamot i revisionsutskott) i NP3 Fastigheter AB (publ) (2014–2017) samt från ledande befattningar inom Oscar Properties AB (2017), Cityhold Property AB (2012–2016) och NBP Group (2011–2012).

Övriga pågående uppdrag: CFO Midroc, Styrelseledamot i LCF Financial Services AB och Flodin Kapital AB.

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2020 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 7 500

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.



Jens Engwall

Styrelseledamot

Födelseår: 1956

Ledamot sedan: 15 november 2017

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Erfarenhet som grundare och VD för Nyfosa AB (2018–2020) och Hemfosa Fastigheter AB (2009–2018), VD i Kungsleden AB (1993–2006) samt erfarenhet av fastighetssektorn från bland annat tidigare positioner inom Skanska AB.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande i fastighetsbolaget Söderport Holding AB och andra styrelseuppdrag inom Söderportkoncernen, styrelseordförande i Torslanda Property Investment AB (publ), styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB och QuantaFuel AS.

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2020 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 5 243 857 varav 503 900 via bolag

Ej oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.

NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN

Styrelseledamot	Styrelsemöten	Revisionsutskottsmöten	Ersättningsutskottsmöten
Johan Ericsson (styrelseordförande)	26/26	–	6/6
Marie Bucht Toresäter	25/26	6/6	–
Lisa Dominguez Flodin	26/26	6/6	–
Jens Engwall	25/26	–	–
Mats Andersson	26/26	–	6/6
Per Lindblad	24/26	–	6/6
Jenny Wärmé	14/15 ¹	3/3 ¹	–
Kristina Sawjani	11/11 ²	3/3 ²	–

1) Valdes in i styrelsen vid årsstämman den 23 april 2020.

2) Avgick vid årsstämman den 23 april 2020.



Mats Andersson

Styrelseledamot

Födelseår: 1954

Ledamot sedan: 9 maj 2019

**Utbildning och arbetslivs-
erfarenhet:** Civilekonom, Stockholms Universitet. Tidigare erfarenhet från bland annat Fjärde AP-fonden, där han var VD i tio år, Tredje AP-fonden samt från ledande befattningar inom Skandia Liv, Deutsche Bank, S.G. Warburg och Hägglöf & Ponsbach. Mats har varit styrelseledamot i ett flertal noterade bolag.

Övriga pågående uppdrag: Vice ordförande The Global Challenges Foundation, styrelseledamot i Carneo, LMK Industri och Carnegie Fonder samt ett antal rådgivningsuppdrag.

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2020 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 13 000

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.



Per Lindblad

Styrelseledamot

Födelseår: 1962

Ledamot sedan: 7 maj 2018

**Utbildning och arbetslivs-
erfarenhet:** Master of science in Agriculture Economics, SLU Uppsala. Tidigare erfarenhet från bland annat ledande befattningar inom SEB (2008–2017).

Övriga pågående uppdrag: VD i Landshypotek Bank Aktiebolag och styrelseordförande i Lyckås Aktiebolag.

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2020 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 10 000

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.



Jenny Wärmé

Styrelseledamot

Födelseår: 1978

Ledamot sedan: 23 april 2020

**Utbildning och arbetslivs-
erfarenhet:** Juristexamen, Stockholms universitet. Tidigare erfarenhet som bland annat advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå, Head of legal and Corporate Affairs Hemla AB (tidigare D. Carnegie & Co AB), styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB, styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ) och tingsnotarie vid Norrtälje tingsrätt.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Tre Kronor Property Investment AB. Chefsjurist och senior partner på Slättö Förvaltning AB.

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2020 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 362

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

mationssäkerhets-, hållbarhets- och kommunikationspolicy samt en policy för transaktioner med närstående. Alla dessa interna styrdokument ses över minst en gång per år och uppdateras därtill löpande när behov föreligger.

Styrelsens arbete

Utöver det konstituerande styrelsemötet, som hålls i anslutning till årsstämman, sammanträder styrelsen minst sex gånger per år (ordinarie styrelsemöten). Sammanträdestider och huvudsakliga fasta frågor att behandla på de ordinarie mötena följer en fast angiven plan i styrelsens arbetsordning. Extra styrelsemöten sammankallas vid behov. Nyfosas styrelse hade under året 26 möten, varav ett konstituerande möte. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på sida 63. Sekreterare vid styrelsemötena var antingen bolagets advokat eller chefsjurist. Inför respektive styrelsemöte erhöll ledamöterna dagordning och skriftligt material för de frågor som ska behandlas på mötet. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: VD:s genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar samt finansiell rapportering.

Utöver löpande styrelseärenden inklusive frågor om större förvärv, avyttringar och investeringar behandlade styrelsen under 2020 frågor förknippade med VD-byte, organisation, hållbarhet och digitalisering.

Utvärdering av styrelsen och VD

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. Under 2020 har styrelseordföranden i samråd med valberedningen haft enskilda kontakter med ledamöterna som ett led i utvärderingen. Utvärderingens syfte är att utvärdera resultatet av styrelsens och utskottens arbete, hur väl arbetssättet fungerat samt hur det kan effektiviseras. Vidare syftar utvärderingen till att identifiera vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen diskuteras i styrelsen och redovisades av styrelsens ordförande för valberedningen. Styrelsen utvärderar även fortlöpande VD:s arbete. Minst en gång per år görs utvärderingen utan dennes närvaro.

Styrelsens utskott

Styrelsen har inom sig inrättat två utskott, ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott, som båda arbetar enligt av styrelsen fastställda instruktioner. Utskotten är beredande underkommittéer till styrelsen och har ingen egen beslutanderätt. De frågor som behandlats vid utskottens möten protokollförs och rapporteras vid behov vid nästa styrelsemöte.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska bistå styrelsen i fullgörandet av dess övervakande roll över revisionsfrågor. Utskottets huvudsakliga uppgifter framgår av aktiebolagslagen. I dessa ingår att överse bolagets finansiella rapportering, riskhantering och effektivitet i intern kontroll och styrning, så väl som att upprätthålla kontakt med och utvärdera den externa revisorns arbete, kvalifikationer samt oberoende. Utskottet ska även biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval och revisorsarvodering. Resultatet av utskottets arbete i form av observationer, rekommendationer och förslag till beslut eller åtgärder rapporteras fortlöpande till styrelsen. Fram till årsstämman den 23 april 2020 bestod revisionsutskottet av styrelseledamöterna Lisa Dominguez Flodin (ordförande), Kristina Sawjani och Marie Bucht Toresäter, varefter den nyvalda styrelseledamoten Jenny Wärmé ersatte den avgående styrelseledamoten Kristina Sawjani. Revisionsutskottet har under 2020 sammanträtt vid sex tillfällen, varvid samtliga ledamöter deltagit och bland annat bolagets interna kontroll, hållbarhetsarbete samt kvartalsrapportering avhandlats.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgift är att bistå styrelsen med förslag, rådgivning och beredning i frågor om ersättning till och andra anställningsvillkor för bolagets VD samt ersättningsprinciper för bolagsledningen. Utskottets uppgifter innefattar vidare att övervaka och utvärdera utfall av program för rörlig ersättning samt Nyfosas efterlevnad av de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning. Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Johan Ericsson (ordförande), Per Lindblad och Mats Andersson. Under 2020 har ersättningsutskottet sammanträtt vid sex tillfällen, varvid samtliga ledamöter deltagit och bland annat ersättning till ledande befattningshavare inklusive VD:s anställningsvillkor, återköp av teckningsoptioner och utformningen av nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har behandlats.

Ersättning till styrelsen

Vid årsstämman den 23 april 2020 beslutade stämman att arvodena till styrelsens ledamöter skulle vara oförändrade, det vill säga att det fram till nästa årsstämma ska utgå ett årligt arvode med 170 000 SEK till var och en av styrelseledamöterna som inte är anställda i bolaget samt med 425 000 SEK till styrelsens ordförande. Vidare beslutades att arvode för utskottsarbete ska utgå med 60 000 SEK till ordföranden i revisionsutskottet och med 30 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet samt med 40 000 SEK till ersättningsutskottets ordförande och 20 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna i ersättningsutskottet.

VD och koncernledning

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner. Av VD-instruktionen framgår bland annat att VD är ansvarig för bolagets förvaltning och styrelserapportering samt beredning av frågor som kräver beslut av styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapport och årsredovisning, beslut om större förvärv, försäljningar eller investeringar samt upptagande av större lån. VD har utsett en koncernledning som ansvarar för olika delar av verksamheten. Nyfosas koncernledning består, i tillägg till VD, för närvarande av ekonomichef, transaktionschef och finanschef. VD fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övriga koncernledningen. Koncernledningens arbete följer en årlig cykel med åtta ordinarie möten. Därtill sammankallas extra sammanträden vid behov.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 23 april 2020 fastställdes riktlinjer för ersättningen till ledande befattningshavare i Nyfosa för tiden fram till årsstämman 2021. Av dessa framgår bland annat att Nyfosa ska tillämpa marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningsformer som är enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen kan bestå av en fast och en rörlig del. Riktlinjerna innehåller olika krav för ersättnings utformning och ett maxbelopp för rörlig ersättning. Riktlinjerna får frångås av styrelsen om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl. Sådana avsteg ska då redovisas vid nästkommande årsstämma. För fullständiga riktlinjer, se bolagets webbplats. Storleken på ersättningar som utgått för 2020 framgår av not 8. Förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare finns i årsredovisningen på sida 74 samt på bolagets webbplats www.nyfosa.se.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE



Stina Lindh Hök

VD

Födelseår: 1973

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Tidigare befattningar; transaktionschef på Hemfosa Fastigheter AB (2010–2018), operativ chef på Nyfosa (2018–2020), projektledare för transaktioner på Atrium Ljungberg AB (2009–2010) och Leimdörfer Fastighetsmarknad AB (2006–2008) samt fastighetschef på Fabege AB (2005).

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2020 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 74 210

Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2020: 120 000 teckningsoptioner



Johan Ejerhed

Finanschef

Födelseår: 1976

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjörsexamen, internationell industriell ekonomi (finansinriktning), Linköpings universitet. Tidigare befattning; strukturerad fastighetsfinansiering på SEB (2004–2018).

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2020 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 2 000

Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2020: 145 000 teckningsoptioner



Josephine Björkman

Transaktionschef

Födelseår: 1975

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonomexamen, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet. Tidigare befattningar; transaktionschef på Jernhusen (2011–2017), affärsutvecklare GE Real Estate Norden (2004–2011), master black belt GE Real Estate Norden (2001–2004) samt analytiker GE Capital London (1999–2001).

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2020 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 1 890

Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2020: –



Ann-Sofie Lindroth

Ekonomichef

Födelseår: 1976

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Ekonomie magisterexamen, Lunds universitet. Tidigare befattningar; ekonomichef på Hemfosa Fastigheter AB (2012–2018), revisor på EY Real Estate (2004–2012), fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling (1996–1999).

Aktieinnehav i bolaget per 31 dec 2020 (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 9 626

Teckningsoptioner i bolaget per 31 dec 2020: 120 000 teckningsoptioner

Jens Engwall och Anders Hörnqvist var VD respektive Förvaltningschef och del av Nyfosas koncernledning under delar av 2020.

REVISOR

KPMG AB

Huvudansvarig revisor är Mattias Johansson, född 1973, auktoriserad revisor, delägare i KPMG Sverige och medlem i FAR.

Revisor

Vid årsstämman den 23 april 2020 valdes KPMG AB som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Huvudansvarig revisor är Mattias Johansson, född 1973 och auktoriserad revisor samt medlem i FAR.

Revisorn granskar årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn rapporterar därefter till årsstämman. Utöver revisionsuppdraget har KPMG AB under 2020 anlåtits för ytterligare tjänster, främst skatterådgivning. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen (1999:1079) och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

Intern kontroll och styrning

Styrelsens ansvar för intern kontroll och styrning regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen (1995:1554) och Koden. Information om Nyfosas system för intern kontroll och styrning, riskhantering samt styrelsens åtgärder för att följa upp att intern kontroll och styrning fungerar ska varje år ingå i bolagets bolagsstyrningsrapport. Styrelsen som är ytterst ansvarig ska bland annat se till att Nyfosa har god intern kontroll och styrning samt formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll och styrning efterlevs. Koncernens ekonomichef ansvarar för att implementera och upprätthålla de formaliserade rutinerna.

Nyfosas rutiner och process för intern kontroll och styrning samt riskhantering grundar sig på det ramverk, COSO, som tagits fram av The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. Processen har utformats för att säkerställa en adekvat riskhantering inklusive tillförlitlig finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som ska tillämpas av bolag noterade på Nasdaq Stockholm. Detta arbete involverar styrelsen, koncernledningen och övriga anställda.

Kontrollmiljö

Nyfosas kontrollmiljö är uppbyggd av styrande dokument, processer och strukturer som sätter grunden för hur intern kontroll och styrning etableras i organisationen. Styrelsen övervakar och säkerställer kvaliteten på den interna kontrollen och styrningen i enlighet med styrelsens arbetsordning, VD- och utskottsinstruktioner samt tillhörande delegations- och attestordning. Därtill har styrelsen antagit en riskhanteringspolicy som innefattar grundläggande riktlinjer som styr arbetet med riskhantering, intern kontroll och styrning. Riktlinjerna avser bland annat riskbedömning, riskåtgärder, kontrollaktiviteter, åtgärdsplan, utvärdering och rapportering. Arbetet med intern kontroll och styrning framgår även i andra styrdokument såsom Nyfosas ekonomihandbok, hållbarhetspolicy och finanspolicy. I dessa ingår bland annat regelbunden kontroll och uppföljning av utfall jämfört med förväntningar och tidigare år, liksom uppsikt över bland annat de redovisningsprinciper som Nyfosa tillämpar. Därtill tillhandahåller Nyfosa en anonym visselblåsartjänst till samtliga medarbetare som regleras i separata riktlinjer och bevakas av revisionsutskottets ordförande.

Till följd av att koncernens löpande redovisningsaktiviteter och upprättande av kvartals- och årsbokslut med mera, till viss del, outsourcats till en extern tjänsteleverantör (Newsec Asset Management AB) behandlar Nyfosas ekonomihandbok även samverkan med denna leverantör. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med riskbedömning samt intern kontroll och styrning avseende den finansiella rapporteringen är delegerat till VD. Styrelsen är dock ytterst ansvarig. Revisionsutskottet ansvarar för att övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och styrning samt riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen. Koncernledningen rapporterar regelbundet till styrelsen och revisionsutskottet enligt fastställda rutiner. Ansvar och befogenheter samt styrdokument utgör, tillsammans med lagar och föreskrifter, kontrollmiljön inom Nyfosa. Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

Koncernledningen i Nyfosa genomför årligen, i samband med affärsplaneringsprocessen, en riskutvärdering innefattande strategiska, finansiella, operationella och regelefterlevnadsrisker. De risker som identifierats som mest väsentliga dokumenteras i ett riskregister som utvärderas av Nyfosas koncernledning och för varje risk utses en riskägare för att

åstadkomma tydlighet kring ansvarsfördelning och ägarskap. Riskanalysen inkluderar även en bedömning av de kontrollaktiviteter som finns på plats i verksamheten för att hantera riskerna. Med beaktande av befintliga kontrollaktiviteter utvärderas sannolikheten av att risken inträffar inom en definierad tidsperiod samt dess påverkan på fastställda mål. Riskbedömningen ger insikt i vilka konsekvenser det får för koncernen om inga åtgärder vidtas, vilka riskreducerande åtgärder som finns på plats samt vilken risknivå som organisationen vill uppnå genom ytterligare åtgärder. Utfallet av riskanalysen och tillhörande åtgärdsplan presenteras för revisionsutskottet och styrelsen.

Kontrollaktiviteter

Nyfosas kontrollaktiviteter fastställs utifrån identifierade risker med syfte att säkerställa Nyfosas interna kontroll och styrning över bolagets finansiella rapportering. Identifierade risker hanteras genom väl definierade nyckelprocesser med integrerade kontrollaktiviteter, såsom åtskillnad och delegering av ansvar, samverkan och principer för ansvarsfördelning mellan Nyfosa och Newsec, samt en definierad beslutsordning. I Nyfosas nyckelprocesser ingår aktiviteter och kontroller avsedda att hantera och minimera identifierade risker. Utöver nyckelprocesserna består Nyfosas kontrollaktiviteter även av löpande uppföljning av det ekonomiska resultatet och finansiell ställning, företagsövergripande kontroller samt generella IT-kontroller.

Information och kommunikation

Nyfosa har byggt upp en organisation, rutiner och system för information och kommunikation som syftar till att förse marknaden med relevant, tillförlitlig, korrekt och aktuell information om koncernens utveckling och finansiella ställning samt att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenterna klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Koncernledningen erhåller månatligen viss finansiell information om bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen erhåller regelbundet finansiella rapporter avseende koncernens ställning och resultatutveckling. Därtill erhåller styrelsen årligen en rapport från koncernledningen över konsoliderade risker för koncernen med en tillhörande åtgärdsplan, vilken i sin tur följs upp av styrelsen och koncernledningen sinsemel-

lan en gång per år. För den externa informationsgivningen finns en av styrelsen fastställd kommunikationspolicy, som har utformats i syfte att säkerställa att bolaget lever upp till kraven på att i rätt tid offentliggöra korrekt information till marknaden.

Övervakning

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som koncernledningen lämnar. Nyfosas finansiella ställning och investeringar samt den löpande verksamheten inom Nyfosa diskuteras normalt vid varje styrelsemöte och koncernledningsmöte. Styrelsen ansvarar även för uppföljning av intern kontroll och styrning. Detta arbete innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom uppföljning av förslag på åtgärder som uppmärksammas i samband med den externa revisionen.

Uppföljning och separata utvärderingar utförs enligt fastställd riskhanteringspolicy och ekonomihandbok kontinuerligt på olika nivåer i koncernen. Den i riskhanteringspolicy utsedda riskägaren ansvarar för riskhanteringen av en specifik risk genom att löpande analysera dess utveckling, övervaka riskåtgärder och rapportera status till ledningen. Genom styrelsens och koncernledningens årliga uppföljning av åtgärdsplanen övervakas vidare beslutade åtgärder och riskägare samtidigt som tillfälle ges för linjeansvariga att lyfta relevant riskinformation. Riskhanteringsprocessen utvärderas i sin tur en gång per år för att identifiera förbättringsmöjligheter.

Internrevision

Mot bakgrund av Nyfosas verksamhet, organisationsstruktur och hur den finansiella rapporteringen i övrigt har organiserats finner styrelsen inget behov av en särskild granskningsfunktion i form av internrevision. Istället har bolagets koncernövergripande controllerfunktion anpassats för att även hantera arbetet med den interna kontrollen. Frågan om att inrätta en särskild internrevisionsfunktion prövas årligen av styrelsen.

FINANSIELL INFORMATION

”Som uthyrare på en mindre ort som Växjö är det viktigt med tät kontakt och lokalkännedom. Vi strävar ständigt efter att vara lyhörda, ha örat mot marknaden och agera utefter hyresgästens behov, något som resulterat i ett gott renommé på marknaden.”



– AGNETA HÖGSTEDT,
UTHYRARE, VÄXJÖ



INNEHÅLL

Flerårsöversikt och nyckeltal	70
Förvaltningsberättelse	73
Resultaträkning – Koncernen	77
Balansräkning – Koncernen	78
Rapport över förändring av eget kapital – Koncernen	79
Kassaflödesanalys – Koncernen	80
Resultaträkning – Moderbolaget	81
Balansräkning – Moderbolaget	82
Rapport över förändring i eget kapital – Moderbolaget	83
Kassaflödesanalys – Moderbolaget	84
Noter till de finansiella rapporterna	85
Not 1 Allmän information	85
Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper	85
Not 3 Finansiella risker och riskhantering	90
Not 4 Rörelsesegment	91
Not 5 Leasingavtal	92
Not 6 Övriga fastighetsintäkter	92
Not 7 Rörelsens kostnader	92
Not 8 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	93
Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	94
Not 10 Finansiella intäkter och kostnader	94
Not 11 Inkomstskatter	94
Not 12 Resultat per aktie	95
Not 13 Förvaltningsfastigheter	95
Not 14 Andelar i joint ventures	96
Not 15 Kortfristiga fordringar	97
Not 16 Likvida medel	97
Not 17 Skulder	97
Not 18 Uppskjuten skatteskuld och -fordran	97
Not 19 Övriga kortfristiga skulder	97
Not 20 Finansiella tillgångar och skulder – kategoriindelning och verkligt värde	98
Not 21 Transaktioner med närstående	98
Not 22 Specifikationer till kassaflödesanalysen	99
Not 23 Viktiga uppskattningar och bedömningar	99
Not 24 Aktier i koncernföretag	100
Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	107
Not 26 Eget kapital	108
Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen	108
Revisionsberättelse	110

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter, MSEK	2 035	1 370	1 064	1 031	842
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftkostnader, MSEK	-324	-251	-184	-146	-145
Underhållskostnader, MSEK	-140	-99	-71	-66	-79
Fastighetsskatt, MSEK	-93	-65	-46	-42	-40
Fastighetsadministration, MSEK	-63	-50	-36	-30	-35
Driftnetto, MSEK	1 415	905	728	746	544
Överskottsgrad, %	69,5	66,0	68,4	72,4	64,6
Ekonomisk uthyrningsgrad ¹ , %	93	91	92	91	88
Direktavkastning ² , %	5,4	5,5	5,6	5,8	n/a
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	7,35	6,63	5,47	6,04	4,30
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures per aktie, SEK	6,31	4,85	3,94	4,53	3,39
Resultat per aktie, SEK	12,25	8,24	9,63	7,24	6,89
Fastighetsvärde, MSEK	29 411	19 602	15 582	12 090	10 017
Eget kapital, MSEK	13 333	9 781	8 392	3 479	2 924
EPRA NRV per aktie, SEK	79,91	65,37	55,36	25,64	21,42
EPRA NTA per aktie ³ , SEK	75,33	60,11			
EPRA NDV per aktie, SEK	72,27	58,32	50,03	20,74	17,43
Avkastning på eget kapital, %	19,3	15,2	27,2	37,9	46,4
Soliditet, %	41,8	44,1	48,3	25,5	25,8
Belåningsgrad fastigheter, %	58,0	57,6	52,9	54,4	52,8
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	56,9	54,6	51,6	53,1	50,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,2	4,9	7,0	5,5
Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK	6,71	4,73	4,19	4,35	3,30

1) Per balansdagen.

2) Enligt intjäningsförmågan.

3) Nyckeltalet har ej räknats fram per 31 december för åren 2016-2018.

Aktierelaterade nyckeltal

	2020	2019
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	7,35	6,63
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures per aktie, SEK	6,31	4,85
Resultat efter skatt per aktie, SEK	12,25	8,24
EPRA NRV per aktie, SEK	79,91	65,37
EPRA NTA per aktie, SEK	75,33	60,11
EPRA NDV per aktie, SEK	72,27	58,32
Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK	6,71	3,89

Finansiella nyckeltal

	2020	2019
Avkastning på eget kapital, %	19,3	15,2
Soliditet, %	41,8	44,1
Belåningsgrad fastigheter, %	58,0	57,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	56,9	54,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,1
Räntetäckningsgrad (1 jan – 31 dec), ggr	3,8	4,2

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2020	2019
Hysesvärde, MSEK	2 451	1 740
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 380	1 877
Antal fastigheter	361	230
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	90,9
Hyeskontraktens återstående löptid, år	3,7	4,1
Överskottsgrad ¹ , %	70,5	69,6
Direktavkastning ¹ , %	5,4	5,5

1) Enligt intjäningsförmågan per balansdagen.

AVSTÄMNING NYCKELTAL

Substansvärde	2020	2019	2018	2017	2016
Eget kapital, MSEK	13 333	9 781	8 392	3 479	2 925
Uppskjuten skatt, MSEK	760	627	452	404	261
Derivat, MSEK	-3	-2	-9	-4	3
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	544	454	339	257	192
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	110	104	111	164	212
Antal aktier, miljontal	185	168	168	168	168
EPRA NRV per aktie, SEK	79,91	65,37	55,36	25,64	21,42
Bedömd verklig uppskjuten skatt, MSEK ¹	-419	-529			
Bedömd verklig uppskjuten skatt i joint ventures, Nyfosas andel, MSEK	-425	-354			
EPRA NTA per aktie², SEK	75,33	60,11			
Uppskjuten skatt, MSEK	-341	-98	-452	-404	-261
Derivat, MSEK	3	2	9	4	-3
Uppskjuten skatt i joint ventures, Nyfosas andel, MSEK	-118	-100	-339	-257	-192
Derivat i joint ventures, Nyfosas andel, MSEK	-110	-104	-111	-164	-212
EPRA NDV per aktie, SEK	72,27	58,32	50,03	20,74	17,43

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 sju procent. Diskonteringsräntan uppgick till tre procent. Historiska nyckeltal har inte räknats om.

2) Nyckeltalet har ej räknats fram per 31 december för åren 2016-2018.

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare och värdet kan beräknas på olika sätt beroende av tidsperspektiv och omsättningshastighet i fastighetsportföljen. Substansvärdet EPRA NRV utgår ifrån att bolaget aldrig säljer tillgångar och syftar till att återspegla värdet som krävs för att bygga upp verksamheten igen. Eget kapital i balansräkningen har justerats för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom derivat och uppskjuten skatteskuld, både i Nyfosas balansräkning och Nyfosas andel av derivat och uppskjuten skatt i joint ventures

balansräkning. Substansvärdet EPRA NTA antar att bolaget gör fastighetstransaktioner och därmed blir betalningsskyldig för viss skatt. Nyckeltalet utgörs av eget kapital enligt balansräkningen justerat för den del av uppskjuten skatt, både i Nyfosas balansräkning och Nyfosas andel av uppskjuten skatt i joint ventures balansräkning, som marknadsvärderats med hänsyn till hur bolaget de senaste åren faktiskt genomfört fastighetstransaktioner. EPRA NDV utgörs av eget kapital enligt balansräkningen.

Soliditet	2020	2019	2018	2017	2016
Eget kapital, MSEK	13 333	9 781	8 392	3 479	2 924
Totala tillgångar, MSEK	31 907	22 201	17 355	13 632	11 351
Soliditet, %	41,8	44,1	48,3	25,5	25,8

Nyckeltalet beräknas som eget kapital i relation till totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital	2020	2019	2018	2017	2016
Årets resultat, MSEK	2 225	1 382	1 615	1 215	1 155
Genomsnittligt eget kapital, MSEK	11 557	9 087	5 936	3 202	2 492
Avkastning på eget kapital, %	19,3	15,2	27,2	37,9	46,4

Nyckeltalet beräknas som årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital under året.

Belåningsgrad och nettobelåningsgrad	2020	2019	2018	2017	2016
Räntebärande skulder, MSEK	17 055	11 282	8 240	6 583	5 291
Fastighetsvärde, MSEK	29 411	19 602	15 582	12 090	10 017
Belåningsgrad, %	58,0	57,6	52,9	54,4	52,8
Likvida medel, MSEK	312	588	192	160	253
Nettobelåningsgrad, %	56,9	54,6	51,6	53,1	50,3

Belåningsgraden beräknas genom att räntebärande skulder, exklusive skulder avseende nyttjanderätter, sätts i relation till fastigheternas värde enligt balansräkningen. Nettobelåningsgraden beräknas

genom att nettolåneskulden, d.v.s. de räntebärande skulderna med avdrag för likvida medel sätts i relation till fastigheternas värde enligt balansräkningen.

Räntetäckningsgrad	2020	2019	2018	2017	2016
Förvaltningsresultat, MSEK	1 334	1 112	918	1 013	721
Resultatandel i joint venture, MSEK	404	491	412	380	287
Avskrivningar, MSEK	-1	0	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader, MSEK	-327	-195	-131	-106	-97
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,2	4,9	7,0	5,5

Räntetäckningsgraden beräknas genom att från förvaltningsresultat exkludera resultatandelar i joint ventures, avskrivningar och finansiella intäkter och kostnader. Nyckeltalet hanterar tomträttsavgälder

som en fastighetskostnad, i likhet med tidigare beräkning. Detta sätts i relation till finansiella intäkter och kostnader för att få fram räntetäckningsgraden.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Nyfosa AB ("Nyfosa"), med postadress Box 4044, 131 04 Nacka och org.nr 559131-0833, får härmed avge årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Jämförelser angivna inom parentes avser föregående år. De finansiella rapporterna är presenterade i miljoner kronor (MSEK), vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma.

Verksamheten

Nyfosa är ett transaktionsintensivt och opportunistiskt fastighetsbolag där affären är i fokus. Bolagets affärsidé bygger på ett aktivt deltagande på den svenska transaktionsmarknaden kombinerat med en strategi som innebär att Nyfosa ska vara följsamt med fastighetsmarknadens förändringar, det vill säga som inte begränsas av vare sig fastighetskategori, region, transaktionsstorlek eller innehavstid. Med en flexibel investeringsstrategi, en effektiv och marknadsnära organisation med dokumenterad transaktionsvana samt erfarenhet från att bedöma och värdera risker har Nyfosa goda förutsättningar att skapa och genomföra investeringar i fastigheter eller fastighetsportföljer som ofta ligger vid sidan av den typ av investeringar som andra aktörer föredrar att göra. Fokus ligger på att identifiera värden, bedöma utvecklingspotential och ta vara på affärsmöjligheter som kan leda till en portfölj av högavkastande fastigheter, huvudsakligen kommersiella. Genom Nyfosas sätt att arbeta med fastighetsaffärer samt utveckling och förädling av fastigheter skapas ett fastighetsbestånd med förutsättningar att generera en hög och stabil avkastning.

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.

Vision

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

Organisation och medarbetare

Nyfosa har en decentraliserad och förhållandevis liten organisation, vilket skapar förutsättningar för effektivitet och korta beslutsvägar där alla medarbetare har kännedom om och förståelse för mål och strategier. Den operativa strukturen

består av koncernledning, koncerngemensamma funktioner och förvaltning. I syfte att skapa flexibilitet som kan anpassas efter Nyfosas utveckling är organisationsstrukturen platt, i vilken de mest centrala funktionerna återfinns internt. De mer standardiserade funktionerna upprätthålls av externa tjänsteleverantörer.

Koncernledning

Koncernledningen i Nyfosa har gedigen kunskap om fastighetsmarknaden och lång erfarenhet av att genomföra fastighetstransaktioner och värdeskapande investeringar i fastighetsbeståndet. Den består av fem personer, vilka är VD, finanschef, ekonomichef, förvaltningschef samt transaktionschef.

Koncerngemensamma funktioner

Nyfosa har koncerngemensamma funktioner för ekonomi, finans, marknad/kommunikation, legala frågor och transaktioner. Vid årsskiftet arbetade totalt elva medarbetare inom dessa funktioner (exklusive medlemmar i koncernledningen).

Förvaltning

Bolagets huvudkontor är beläget i Nacka utanför Stockholm, med lokala förvaltningskontor i Västerås, Örebro, Karlstad, Värnamo, Växjö, Göteborg och Malmö. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda inom förvaltningsorganisationen till 63 personer (exklusive medlemmar i koncernledningen). Fastigheterna i Norrland förvaltas främst av en extern förvaltare.

Medarbetare

Antalet anställda i Nyfosa uppgick vid årsskiftet till 67 medarbetare. Andelen kvinnor bland ledande befattningshavare uppgick till 60 procent.

Medelantal anställda under 2020 uppgick till 63 (39).

Bolagsstyrning

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 60–67 i årsredovisningen.

Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om fastställande av följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. En framgångsrik implementering av bolagets tillväxtstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet och jämställdhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. Bolaget ska därför tillämpa marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen. De ska vidare vara enkla, långsiktiga och mätbara.

Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del samt pensionsförmåner och andra förmåner. Den fasta lönen för ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. Rörlig ersättning kan utgå till ledande befattningshavare där styrelsen bedömer att det uppmuntrar rätt beteende och inte äventyrar långsiktigt värdeskapande. Den rörliga ersättningen ska belöna målrelaterade resultat och förbättringar i enkla och transparanta konstruktioner samt vara maximerad. Ett utfall ska relateras till uppfyllelsen av bolagets finansiella mål och andra mätbara hållbarhetsmål som stöder långsiktigt aktieägarvärde. Uppställda mål ska i huvudsak vara gemensamma för ledande befattningshavare men kan även i mindre omfattning avse den individuella prestationen. Rörlig ersättning till respektive ledande befattningshavare ska inte överstiga sex månadslöner och ska inte vara pensionsgrundande.

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade i syfte att främja engagemanget för bolagets utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. För mer information om utestående incitamentsprogram se bolagets webbsida.

Styrelsen ska äga rätt att tillfälligt frångå, helt eller delvis, ovanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför nästkommande årsstämma.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Alla organisationer möter osäkerhet, och utmaningen är att bestämma hur mycket osäkerhet som kan accepteras i strävan efter att öka värdet för intressenterna. Osäkerhet innebär både möjligheter och risker med potential att både öka och urholka värdet. Företagsövergripande riskhantering ger ledningen möjlighet att på ett effektivt sätt hantera osäkerhet och därtill hörande möjligheter och risker.

I Nyfosa är riskhanteringen en integrerad del i affärsplane-processen. Kritiska framgångsfaktorer för att uppnå tillväxt- och avkastningsmål har identifierats i bolagets långsiktiga affärsplan. Den främsta osäkerhetsfaktorn är hänförlig till värdeförändringar i fastighetsportföljen. 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.

Beträffande finansiella risker och finansiell riskhantering, se Not 3.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÄRL 6 kap 11§ har Nyfosa valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport, vilken återfinns på sidorna 38–55 och 114–122.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Intäkter

Intäkterna uppgick till 2 035 MSEK (1 370), vilket är en ökning med 665 MSEK, motsvarande 49 procent. Förändringen är hänförlig till den större portföljen, men även omförhandlingar och nyuthyrningar i det jämförbara beståndet. Den totala uthyrningsbara ytan per den 31 december 2020 uppgick till 2 380 tusen kvm (1 877) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent (90,9).

Driftnetto

Fastighetskostnaderna avser främst driftskostnader, såsom värme, vatten, el och fastighetsskötsel och uppgick till 557 MSEK (415). Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 63 MSEK (50). Förvaltningen av portföljen gav en över-skottsgrad om 69,5 procent (66).

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 132 MSEK (89). Ökningen förklaras främst av tillväxt i organisationen som en följd av den större fastighetsportföljen.

Resultat från andelar i joint ventures om 404 MSEK (491) utgör 50 procent av helårets resultat efter skatt i Söderport, varav 233 MSEK (197) utgör förvaltningsresultat och 297 MSEK (416) värdeförändringar i fastighetsportföljen.

I slutet av året erhöles dom från skiljedomsnämnden i den tvist som pågått i ett av koncernens dotterbolag sedan år 2018. Såsom beskrevs i Nyfosas noteringsprospekt 2018 var tvisten med en entreprenör som enligt Nyfosa har projekterat och utfört ett bristfälligt arbete i en av bolagets logistiklokaler

i Göteborg. Nyfosa krävde ersättning för kostnaden för att åtgärda bristerna samt för förlorade hyresintäkter. Kostnader för reparationen i lokalen samt rättegångskostnader har belastat resultatet i den period de uppstått. Skiljedomsnämndens dom var till Nyfosas nackdel varpå Nyfosa får bära fullt betalningsansvar för motpartens rättegångskostnader samt skiljedomstolens arvode. Utbetalningen uppgår till 30 MSEK, vilket belastade årets resultat inom Övriga rörelseintäkter och -kostnader. Dotterbolaget som var Nyfosas part i tvisten frånträdde under året. Det kvarstår ingen exponering för Nyfosa och det finns inga andra pågående liknande tvister i koncernen.

Finansiella intäkter och kostnader, inklusive kostnader för nyttjanderätter, uppgick till -327 MSEK (-195). Genomsnittlig ränta, exkl. periodiserad uppläggningskostnad, uppgick till 1,9 procent (1,8). Den högre finansiella kostnaden förklaras främst av en ökad nettoskuld.

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 334 MSEK (1 112). Exklusive omvärderingar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 1 145 MSEK (814).

Värdeförändringar

Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 1 063 MSEK (472) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 737 MSEK (493). De orealiserade värdeförändringarna var främst hänförligt till förhandlade eller genomförda till- och frånträden.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -174 MSEK (-195), varav -95 MSEK (-174) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten uppgick till 7,2 procent (12,3). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 21,4 procent beror främst på omvärdering av uppskjuten skatteskuld i samband med frånträden samt att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa. Uppskjuten skatt på temporära skillnader värderas till 20,6 procent

Finansiering

Under 2020 finansierades tillgångarna med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna samt obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. På balansdagen uppgick eget kapital till 13 333 MSEK (9 781) och räntebärande skulder, exkl. skuld hänförlig till nyttjanderätter, till 17 055 MSEK (11 282), varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet uppgick till 15 555 MSEK (15 255) och icke-säkerställda obligationslån uppgick till 1 500 MSEK (1 500). Belåningsgraden på fastigheterna var 58,0 procent (57,6).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna, exklusive skuld hänförlig till nyttjanderätter, ökade med 5 773 MSEK under året. Banklån togs upp om totalt 10 583 MSEK. Årets amorteringar samt lösen av banklån i samband med låneförfall och frånträden uppgick till 4 781 MSEK. Under 2021 förfaller banklån om 695 MSEK. Det finns inga indikationer på att skulderna inte kommer att kunna refinansieras med våra nordiska relationsbanker.

Kassaflöde

Under året bidrog den löpande verksamheten med 1 232 MSEK (852) i positivt kassaflöde varav utdelning på andelar i joint ventures uppgick till 300 MSEK (200). Tillträden och frånträden av fastigheter, direkt och indirekt via bolag, påverkade kassaflödet från investeringsverksamheten med netto -8 323 MSEK (-3 287). Investeringar i befintliga fastigheter genomfördes med -285 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 7 099 MSEK (3 056) positivt, och förklaras främst av de banklån som togs upp under året.

Moderbolaget

För 2020 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 2 171 MSEK (605). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick till 87 MSEK (60). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Moderbolaget hade per den 31 december 2020 ett eget kapital om 8 458 MSEK (4 960), varav bundet eget kapital uppgick till 92 MSEK (84). Koncerninterna skulder uppgick till 1 174 MSEK (2 483) och koncerninterna fordringar uppgick till 5 239 MSEK (8 241).

Aktien

Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 92 MSEK (84). Antalet aktier uppgick på balansdagen till 184 501 073 stycken med ett kvotvärde om 0,50 krona (0,50). Varje aktie berättigar till en röst. Antalet aktieägare på balansdagen uppgick till 19 232 stycken. För lista över de största aktieägarna hänvisas till avsnittet Aktien på sidorna 58-59 i årsredovisningen.

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring antal aktier	Kvotvärde, kronor	Aktiekapital efter ändring, MSEK
Nybildning	17 oktober 2017	500	1,00	0
Delning av aktier	21 maj 2018	99 500	-	0
Nyemission	21 maj 2018	157 628 249	0,50	79
Nyemission	21 augusti 2018	10 000 000	0,50	5
Nyemission	17 februari 2020	6 462 824	0,50	3
Nyemission	9 mars 2020	10 310 000	0,50	5
Summa		184 501 073	0,50	92

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Nyfosa lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2021 fortsätta sitt fokuserade arbete att skapa värde genom att vara transaktionsintensiva och ta tillvara på affärsmöjligheter där de uppstår.

Bedömningen är att coronapandemin kommer att påverka bolaget en tid framöver, även om det är på en begränsad nivå. Den ökade risken för osäkra hyresfordringar kommer att bestå på kort sikt, där främst hyresgäster inom besöksnäringen behöver mer tid till återhämtning.

På längre sikt kan den minskade ekonomiska aktiviteten i samhället påverka efterfrågan på bolagets lokaler. Detta skulle kunna leda till en ökning av långsiktiga vakanser, pressade hyresnivåer och fastighetsvärden, samt en långsiktigt högre finansieringskostnad.

Nyfosa har, trots pandemin, en fortsatt stabil finansiell ställning, god likviditet och ett starkt kassaflöde. Fastighetsbeståndet är väl diversifierat med fastigheter i olika kategorier, geografier och storlek med hyresgäster inom ett flertal olika branscher med få dominerande hyresgäster.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i moderbolaget Nyfosa AB, med belopp i kronor.

Fritt eget kapital, SEK	2020-12-31
Överkursfond	1 325 883 918
Balanserat resultat	4 868 343 176
Årets resultat	2 171 131 412
Summa fritt eget kapital	8 365 358 506
Till årsstämmans förfogande stående medel	8 365 358 506
Ordinarie utdelning, 3,00 SEK per aktie	553 503 219
Extra utdelning, 1,00 SEK per aktie	184 501 073
Balanseras i ny räkning	7 627 354 214
Summa	8 365 358 506

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

FINANSIELLA RAPPORTER

RESULTATRÄKNING – KONCERNEN

MSEK	Not	2020	2019
Hysesintäkter	5	2 001	1 359
Övriga fastighetsintäkter	6	35	11
Totala intäkter		2 035	1 370
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-324	-251
Underhållskostnader		-140	-99
Fastighetsskatt		-93	-65
Fastighetsadministration	21	-63	-50
Driftnetto	7	1 415	905
Centraladministration	7, 8, 9, 21	-132	-89
Övriga rörelseintäkter och kostnader	7	-26	-1
Andelar i joint ventures resultat	14	404	491
Finansiella intäkter	10	29	0
Finansiella kostnader	10	-352	-191
Kostnader avseende nyttjanderätter		-5	-4
Förvaltningsresultat		1 334	1 112
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures		1 145	814
Värdeförändring fastigheter, realiserade	13	327	-22
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	13	737	493
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		1	-7
Resultat före skatt		2 399	1 576
Aktuell skatt	11	-42	-22
Uppskjuten skatt	11	-132	-172
Årets resultat		2 225	1 382
Rapport över resultat och övrigt totalresultat			
Årets resultat		2 225	1 382
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		-	-
Årets totalresultat		2 225	1 382
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		2 225	1 382
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		2 225	1 382
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	12	12,25	8,24

BALANSRÄKNING – KONCERNEN

MSEK	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	29 411	19 602
Tillgångar med nyttjanderätt		163	149
Aktier/andelar i joint ventures	14	1 916	1 812
Derivat	3	3	2
Övriga anläggningstillgångar		2	2
Summa anläggningstillgångar		31 495	21 566
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		13	7
Kortfristiga fordringar	15	86	39
Likvida medel	16	312	588
Summa omsättningstillgångar		412	635
SUMMA TILLGÅNGAR		31 907	22 201
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	92	84
Övrigt tillskjutet kapital		3 760	3 760
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		9 481	5 937
Summa eget kapital		13 333	9 781
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	17	16 127	11 149
Skulder avseende nyttjanderätt		158	144
Övriga långfristiga skulder		19	16
Derivat	3	–	–
Uppskjutna skatteskulder	18	760	627
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>17 064</i>	<i>11 937</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 21	928	132
Övriga kortfristiga skulder	19, 21	582	350
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 510</i>	<i>482</i>
Summa skulder		18 573	12 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 907	22 201

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – KONCERNEN

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	84	3 760	4 548	8 392
Transaktioner med moderbolagets ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Emission av teckningsoptioner	–	–	8	8
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	–	–	8	8
Årets resultat	–	–	1 382	1 382
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	1 382	1 382
Utgående eget kapital 2019-12-31	84	3 760	5 937	9 781
Ingående eget kapital 2020-01-01	84	3 760	5 937	9 781
Transaktioner med moderbolagets ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Nyemission	8	–	1 319	1 327
Emission av teckningsoptioner	–	–	0	0
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	8	–	1 319	1 327
Årets resultat	–	–	2 225	2 225
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	2 225	2 225
Utgående eget kapital 2020-12-31	92	3 760	9 481	13 333

KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN

MSEK	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 334	1 112
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	22	-404	-491
Erhållen utdelning från joint ventures		300	200
Betald skatt		-11	-27
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital		1 219	793
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-8	27
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		21	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 232	852
Investeringsverksamheten			
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	22	-12 026	-4 457
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	22	3 703	1 170
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-285	-224
Övrigt			0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 608	-3 311
Nyemission aktier/teckningsoptioner		1 327	8
Upptagna låneskulder	22	10 583	5 457
Amortering av låneskulder	22	-4 781	-2 394
Övrigt		-29	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 099	3 056
Årets kassaflöde		-276	396
Likvida medel vid periodens början		588	192
Likvida medel vid periodens slut		312	588

RESULTATRÄKNING – MODERBOLAGET

MSEK	Not	2020	2019
Nettoomsättning		87	60
Övriga externa kostnader	9	-42	-43
Personalkostnader	8	-86	-56
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-42	-39
Resultat från andelar i joint ventures		300	200
Resultat från andelar i koncernföretag	10	1 850	400
Ränteintäkter och liknande resultatposter		82	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62	-24
Resultat före bokslutsdispositioner		2 128	538
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag		35	78
Avsättning till periodiseringsfond		7	-7
Resultat före skatt		2 170	609
Aktuell skatt	11	-	-5
Uppskjuten skatt	11	1	-
Årets resultat¹⁾		2 171	605

1) Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat.

BALANSRÄKNING – MODERBOLAGET

MSEK	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag	24	0	0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		5 377	90
Andelar i joint ventures	14	412	412
Uppskjuten skattefordran		1	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 790	503
Summa anläggningstillgångar			503
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		5 239	8 241
Övriga kortfristiga fordringar		8	11
Kassa och bank		145	236
Summa omsättningstillgångar		5 391	8 488
SUMMA TILLGÅNGAR		11 181	8 990
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	92	84
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		6 194	4 271
Årets resultat		2 171	605
Eget kapital		8 458	4 960
Obeskattade reserver			
		–	7
Skulder			
Obligationslån		1 491	1 486
Övriga långfristiga skulder		3	9
Summa långfristiga skulder		1 495	1 495
Kortfristiga skulder till koncernföretag		1 174	2 483
Övriga kortfristiga skulder		55	46
Summa kortfristiga skulder		1 229	2 529
Summa skulder		2 724	4 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 181	8 990

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat		
Ingående eget kapital 2019-01-01	84	–	4 263		4 347
Transaktioner med bolagets ägare					
Emission av teckningsoptioner	–	8	–		8
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	8	–		8
Årets resultat jan–dec 2019					
Utgående eget kapital 2019-12-31	84	8	4 868		4 960
Ingående eget kapital 2020-01-01	84	8	4 868		4 960
Transaktioner med bolagets ägare					
Nyemission	8	1 327	–		1 335
Kvittning emissionskostnader		–8			
Återköp av teckningsoptioner					
Summa transaktioner med bolagets ägare	8	1 318	–		1 327
Årets resultat jan–dec 2020					
Utgående eget kapital 2020-12-31	92	1 326	7 039		8 458

KASSAFLÖDESANALYS – MODERBOLAGET

MSEK	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner		2 128	538
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	-1 850	-400
Betald inkomstskatt			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		278	138
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		3	-5
Förändring av rörelseskulder		4	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten		285	-118
Investeringsverksamheten			
Förvärv andel joint ventures		-	-
In- och utlåning till koncernföretag		-1 708	-1 380
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1708	-1 380
Finansieringsverksamheten			
Inbetalt aktiekapital		-	-
Nyemission aktier/teckningsoptioner		1 327	8
Emission av obligationslån		-	1 486
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 332	1 494
Årets kassaflöde		-91	232
Likvida medel vid årets början		236	4
Likvida medel vid årets slut		145	236

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1

ALLMÄN INFORMATION

Nyfosa AB, org.nr. 559131-0833, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Nacka. Bolagets aktie är sedan den 23 november 2018 noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 15 mars 2021. Koncernens Resultaträkning, Rapport över resultat och övrigt totalresultat och Balansräkning samt moderbolagets Resultat- och Balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 21 april 2021.

NOT 2

VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Redovisningsprinciper avseende sammanslagna finansiella rapporter

Nyfosa AB registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2017 och var fram till december 2017 vilande. Under perioden december 2017 till maj 2018 förvärvade Nyfosa AB 122 stycken bolag (indirekt) till redovisade värden från olika dotterföretag till Hemfosa Fastigheter AB. De förvärvade bolagen är främst fastighetsägande bolag, men även holdingbolag. Eftersom verksamheterna historiskt inte utgjort en koncern enligt IFRS definitioner så finns det inte koncernräkenskaper för perioderna före maj 2018. Den historiska finansiella informationen för perioderna fram till 31 december 2017 har därför upprättats som sammanslagna finansiella rapporter för Nyfosa AB och tillhörande dotterföretag. För redovisningsprinciper avseende sammanslagna finansiella rapporter hänvisas till Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper på sidan F-37 i prospektet "Upptagande till handel av aktier i Nyfosa AB på Nasdaq Stockholm".

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom räntederivatinstrument och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS 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. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 23.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

Nya redovisningsprinciper och nya omarbetade standarder, vilka godkänts av EU**Nya standarder vilka trätt i kraft 2020**

Från och med 2020 har IASB antagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att ny definition av rörelse har antagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett s.k. tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokteras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2021 och framåt

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Nyfosas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Rörelsesegmentrapportering

Nyfosas verksamhet består av ett rörelsesegment, det vill säga verksamheten 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.

Konsolideringsprinciper**Dotterföretag**

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Nyfosa. Bestämmande inflytande föreligger om Nyfosa har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har

NOT 2 forts.

rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger. Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande görs förvärv för förvärv.

Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande där koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andelarna i joint ventures motsvaras av koncernens andel i joint ventures eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Andel i joint ventures resultat" koncernens andel i joint ventures resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från joint ventures utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i joint ventures. Koncernens andel av övrigt totalresultat i joint ventures redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat. Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av joint ventures identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag. Transaktionsutgifter som uppkommer inkluderas i anskaffningsvärdet. När koncernens andel av redovisade förluster i joint ventures överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Avräkning för förluster sker även mot långfristiga finansiella mellanhavanden utan säkerhet, vilka till sin ekonomiska innebörd utgör del av ägarföretagets nettoinvestering i joint ventures. Fortsatta förlus-

ter redovisas inte såvida inte koncernen har lämnat garantier för att täcka förluster uppkomna i joint ventures. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Hysesintäkter

Hysesintäkter omfattar samtliga typer av hyresintäkter inklusive tillägg såsom fastighetsskatt, värme etc. Hyresintäkter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i avtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Övriga fastighetsintäkter

Övriga fastighetsintäkter består av vidarefakturerade kostnader, erhållna försäkringsersättningar, skadestånd samt under året erhållen ersättning från det statliga hyresstödspaketet.

Resultat från fastighetsförsäljning

Resultat från försäljning av fastigheter och aktier och andelar i fastighetsägande bolag redovisas under rubriken "Värdeförändringar på fastigheter, realiserade" och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värdetidpunkten. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett redovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vid försäljningstillfället görs eventuella reserveringar för bland annat ej fakturerade försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförliga till den gjorda affären.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från sekundära aktiviteter inom ordinarie verksamhet såsom t.ex. realisationsvinster på materiella anläggningstillgångar, kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Nyfosa upptar räntebärande skulder. Från 2019 ingår även leasingkostnader och tomträttsavgälder. De finansiella kostnaderna belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra de risker för räntexponering som koncernen utsätts för. Räntebetalningar avseende räntederivatet redovisas som räntekostnad i den period de avser. Övrig förändring i räntederivats verkliga värde redovisas på separat rad i årets resultat.

NOT 2 forts.**Skatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag och joint ventures som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Förändring av uppskjuten skattefordran/skatteskuld redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyres- och kundfordringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låne- och reversskulder samt derivat.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när koncernen presterat och en avtalsenlig skyldighet att betala föreligger för motparten även om inte faktura har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument, som inte är derivat, redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Derivat redovisas initialt till verkligt värde utan tillägg eller avdrag för transaktionskostnader; transaktionskostnader redovisas i resultatet. Koncernens finansiella instrument har klassificerats och redovisas som beskrivs nedan.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

I denna kategori ingår framför allt likvida medel, hyresfordringar och övriga fordringar. Affärsmodellen består i att generera värde genom att erhålla avtalsenliga betalningar. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Koncernens reserver för kreditförluster utgår ifrån bolagets förväntningar på hyresgästernas betalningsförmåga. På grund av fodringarnas korta löptid uppgår reserver till oväsentliga belopp.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder i denna kategori avser framför allt låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet.

Finansiella tillgångar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas inte före räntederivat.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter.

Från och med 1 januari 2019 redovisar Nyfosa, i enlighet med IFRS 16, nyttjanderättstillgångar och leasingkulder för de flesta leasingavtal, undantaget de leasingavtal som har bedömts som oväsentliga.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är: Inventarier 5–10 år. Avskrivning sker från och med anskaffningstidpunkten för tillgången. Nyttjandeperiod är den period under vilken tillgången förväntas vara tillgänglig att användas i koncernen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbeten är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Värdering

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter såsom t.ex. utgifter för lagfart och uttagande av pantbrev. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker varje kvartal av samtliga fastigheter. Det genomförs även besiktningar på fastigheter som inte varit besökta av värderarna de senaste två åren. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och

NOT 2 forts.

som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar betydande tid i anspråk att färdigställas för att avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet. I Nyfosa-koncernen är det främst aktuellt vid uppförande eller större ombyggnadsprojekt av förvaltningsfastigheter. Beräkning av låneutgiften görs utifrån projektets finansieringsbehov och koncernens upplåningskostnad. Låneutgifter är ränta och andra kostnader som uppkommer när ett företag lånar kapital. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs i den period de uppstår. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat efter förvaltningsresultatet. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår av not 13.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare i relation till det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning ökas det vägda genomsnittliga antalet aktier om teckningskursen på optionerna i koncernens incitamentsprogram under rapportperioden varit lägre än periodens genomsnittliga börskurs. Vid liten skillnad mellan teckningskursen och periodens genomsnittliga börskurs är utspädnings-effekten liten. Vid större kurskillnad är effekten större.

Ersättningar till anställda**Avgiftsbestämda pensionsplaner**

I Nyfosa-koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner är de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar såsom lön till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Ersättningar vid uppsägning

En skuld och kostnader för ersättningar vid uppsägning ska redovisas vid den tidigaste av följande tidpunkter:

- När företaget inte längre kan dra tillbaka erbjudandet om dessa ersättningar
- När företaget redovisar kostnader för en omstrukturering som ligger inom tillämpningsområdet för IAS 37 och omfattar utbetalning av ersättningar till anställda

När ersättningar lämnas till anställda till följd av den anställda har accepterat ett erbjudande om ersättning i utbyte om att anställningen avslutas är den tidpunkt när företaget inte längre kan återkalla erbjudandet om ersättning den tidigaste av följande tidpunkter:

- När den anställda accepterar erbjudandet, det vill säga skriver på avtalet
- När en begränsning av företagets förmåga att dra tillbaka erbjudandet träder i kraft

Incitamentsprogram

Inom ramen för ett incitamentsprogram har anställda förvärvat teckningsoptioner till verkligt värde. Optionerna ger rätt att till viss teckningskurs köpa aktier i Nyfosa.

Vid fortsatt anställning 2 respektive 4 år efter programstart erhålls vid vart tillfälle en bonus motsvarande hälften av det belopp som erlagts av den anställda. Optionsprogrammet i sig bedöms utgöra egetkapitalreglerad aktierelaterad ersättning för vilket ingen kostnad redovisas, med anledning av att verkligt värde erlagts. Upplysningar lämnas om den aktierelaterade ersättningen. Med anledning av att bonusbeloppet inte beror på aktiens värde, utan på initialt erlagt belopp, redovisas en kostnad för långfristig ersättning till anställda, med periodisering av förväntat slutligt belopp att erläggas över 2 respektive 4 år.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräffas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Moderbolagets redovisningsprinciper

För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten

NOT 2 forts.

över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Kommande ändringar i redovisningsprinciper

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2020 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9s nedskrivningsregler. Nedskrivningar på onoterade aktieinnehav som inte utgör innehav i dotterföretag eller joint ventures redovisas om nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden är lägre än redovisat värde. Moderbolaget har inga innehav i noterade aktier.

Klassificering och uppställningsformer

Resultat- och Balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan koncernens Resultaträkning, Rapport över resultat och övrigt totalresultat, Balansräkning, Rapport över förändringar i eget kapital samt Kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets Resultat- och Balansräkning utgörs främst av redovisning av anläggningstillgångar och eget kapital.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Villkorade köpeskillningar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillningen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran justerar anskaffningsvärdet.

Låneutgifter

I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänförs till.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som moderbolag erhåller från dotterföretag eller lämnar till dotterföretag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkningen.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget

redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Leasing

Principer för leasing, i enlighet med IFRS 16, tillämpas inte av moderbolaget. Moderbolaget tillämpar en undantagsmöjlighet i RFR 2, med effekt att moderbolaget redovisar existerande leasingavtal på samma sätt som under tidigare år.

Andelar i joint ventures

Moderbolaget innehar andelar i joint ventures. Värdet i balansräkningen motsvarar utgiften för att förvärva andelarna. I anskaffningsvärdet har, utöver inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet räknats in.

NOT 3

FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, det vill säga marknads-, likviditets- och kreditrisker hänförliga till finansiella instrument.

I bolagets finanspolicy framgår mandat och riktlinjer för hantering av finansiella risker och kapitalhantering.

I syfte att minimera ränte- och upplåningsrisker är nedanstående punkter riktlinjer inom ramen för Nyfosas finanspolicy:

- Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 65 procent
- Bolagets räntebetalningsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 2 ggr
- Bolaget ska ha minst fyra huvudsakliga kreditgivare
- Högst 25 procent av låneskulden får förfalla till omförhandling under en tolv månadersperiod
- Den genomsnittliga löptiden för lånen får ej understiga 1,5 år.

Grunden för bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken.

Uppföljning av de finansiella riskbegränsningarna sker löpande med kvartalsvis rapportering till styrelsen.

Överskottlikviditet ska placeras i likvida tillgångar med låg risk i avvaktan på att medlen ska användas för investeringar. Likviditet skall endast användas till extra amorteringar utöver plan om inga investeringar eller förvärv planeras inom överskådlig framtid.

Inget bolag i koncernen står under externa kapitalkrav.

Ränterisk

Variationer i marknadsräntan har en betydande påverkan på Nyfosas resultat. Att hantera ränterisken är därför en viktig del av finansfunktionens arbete.

Ur Nyfosas perspektiv avser ränterisk framför allt risken för högre räntekostnader och därmed ett försämrat resultat p.g.a. högre marknadsräntor. Med ränterisk avses även risken att välja för hög andel fast räntebindning i ett scenario med sjunkande räntor eller uthålligt låga rörliga räntor.

Grunden för bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken.

Låneportföljens förfallostruktur, inklusive derivatinstrument, ska vara en avvägning mellan kort och lång räntebindning. För att fastställa strategin för ränteriskhantering bedöms såväl förväntade räntekostnader och risker som bolagets framtidsprognoser och ekonomiska utveckling. Vald strategi ska benämnas normportfölj.

Normportföljen är den förfallostruktur avseende räntebindningstiden som valts som benchmark med beaktande av bolagets ekonomiska och finansiella ställning samt riskbenägenhet. Finansfunktionen följer löpande upp utfallet för bolagets verkliga låneportfölj i förhållande till normportföljen. Normportföljen och intervall för maximal avvikelse samt ränteriskmandat fastställs i finanspolicyn.

Derivatinstrument

I sin riskhantering får Nyfosa använda sig av derivatinstrument, som har en koppling till underliggande låneportfölj. Derivatinstrument används enbart som ett verktyg för riskhantering.

Derivaten utgörs av räntetak som redovisas till nuvärdet av de förväntade flödena under positionens kvarvarande löptid. De förväntade flödena räknas fram genom att se till strikenivå samt forwardräntor på 3-månaders STIBOR och dess volatilitet. Om forwardräntorna (eller volatiliteten) sjunker minskar värdet på derivatet.

MSEK	Förändring	2020	2019
Räntekostnader vid förändrat ränteläge med nuvarande räntebindning ¹	+/-1%	+149/-5	+100/-16
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1%	+/-172	+/-114
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	+/-7	+/-4

1) Med hänsyn till derivatavtal.

2) Dagens snittränta, med hänsyn till derivatavtal, ökas/minskas med 1%. Vid ökning/minskning tas inte hänsyn till eventuella effekter av derivatportföljen.

Räntebindning

MSEK	2020-12-31				2019-12-31			
	Krediter ¹	Räntetak	Belopp	Andel, %	Krediter ¹	Räntetak	Belopp	Andel, %
<1 år	17 154	-8 125	9 029	53	11 352	-4 687	6 666	59
1-2 år	0	1 200	1 200	7	0	1 610	1 610	14
2-3 år	0	1 575	1 575	9	0	1 200	1 200	11
3-4 år	0	4 008	4 008	23	0	1 275	1 275	11
>4 år	0	1 342	1 342	8	0	602	602	5
Summa	17 154	0	17 154	100	11 352	0	11 352	100

1) Krediterna utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar uppläggningsavgifter.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna bemöta koncernens betalningsåtaganden. Finansavdelningen arbetar dels med kortsiktiga likviditetsprognoser vecka för vecka och dels med långsiktiga rullande 12-månaders likviditetsprognoser. Prognoserna uppdateras löpande veckovis respektive kvartalsvis.

Koncernen har checkkrediter för att få en flexibel kassahantering och på ett effektivt sätt bemöta toppar och dalar i betalningsströmmarna.

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering eller refinansiering av bolagets skulder eller verksamhet inte kan erhållas i samma utsträckning eller endast kan erhållas till en betydligt högre kostnad. I enlighet med finanspolicyn pågår en kontinuerlig dialog med befintliga och tilltänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.

NOT 3 forts.

Förfallostruktur räntebärande skulder

MSEK	2020-12-31			2019-12-31		
	Kapital- bindning	Andel, %	Ränta, lån	Kapital- bindning	Andel, %	Ränta, lån
<1 år	695	4	323	0	0	209
1–2 år	4 948	29	266	3 309	29	176
2–3 år	2 419	14	204	4 337	38	111
3–4 år	6 435	38	140	2 704	24	51
>4 år	2 658	15	13	1 002	9	9
Summa	17 154	100	946	11 352	100	556

1) Krediterna utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar uppläggningsavgifter.

2) Avser skuldförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar.

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar Nyfosa 20 stycken tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder uppgår till 7 SEK odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur Nyfosas perspektiv då Nyfosa inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 10–20 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsakar en förlust. Nyfosa har stor riskspridning i kontraktportföljen, genom en stor mängd hyresavtal, 5 805 stycken. Bland hyresgästerna finns ett fåtal dominerande hyresgäster, där de tio största står för 14 procent av totala hyresintäkter och är fördelade på 213 hyresavtal. Det innebär att exponeringen mot en enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg. Hyrorerna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar om 13 MSEK (7) har förfallit till betalning.

Likvida medel får endast placeras på bankkonton hos nordiska banker och kreditinstitut med en kreditrating om minst A- (S&P) eller A3 (Moody's).

Poster i balansräkningen som motsvarar kreditriskens storlek

MSEK	2020-12-31	2019-12-31
Hyresfordringar	13	7
Kortfristiga fordringar	37	12
Likvida medel	312	588
Totalt	362	607

Kvittning av finansiella instrument

För att begränsa motpartsrisken har Nyfosa ingått standardiserade nettningsavtal, ISDA-avtal, med samtliga derivatmotparter, vilket innebär att Nyfosa i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse kan kvitta utestående derivat med positiva respektive negativa värden.

MSEK	Finansiella tillgångar		Finansiella skulder	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Redovisade belopp i balansräkningen	3	2	–	–
Belopp som omfattas av nettning	–	–	–	–
Belopp efter nettning	3	2	–	–

NOT 4

RÖRELSESEGMENT

Nyfosas verksamhet består av ett rörelsesegment, d.v.s. Nyfosas verksamhet består av en affärsverksamhet som ger intäkter och genererar kostnader och vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagens ledning och styrelse som underlag för uppföljning av resultat och för fördelning av resurser. Ingen hyresgäst står för mer än 10 procent av hyresintäkterna.

NOT 5

LEASINGAVTAL

Koncernen som leasegivare

Det totala hyresvärdet uppgick till 2 451 MSEK, varav vakanshyra utgjorde 169 MSEK. Andelen hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarade 89 procent av totala hyresintäkter. Per den 31 december 2020 hade Nyfosa 5 805 hyresavtal inklusive avtal avseende totalt 2 493 garage och p-platser. Nyfosa har endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 14 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 213 hyresavtal, vilket innebär att Nyfosas exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar om 13 MSEK (7) förfallit.

Nyfosa hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Vid årsskiftet 2020 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktstiden till 3,7 år (4,1 år). De hyreskontrakt som förfaller under det kommande året förväntas nytecknas på motsvarande hyresnivåer. Kontrakterade hyresintäkter förfaller enligt tabell nedan.

Förfallostruktur kontrakterade hyresavtal

Förfalloår	2020-12-31			2019-12-31		
	Kontrakterad årshyra	Andel, %	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel, %	Antal kontrakt
<1 år	315	14	2 909	237	15	1 366
1-2 år	503	22	1 088	258	16	708
2-3 år	430	19	889	250	16	459
3-4 år	366	16	563	239	15	359
4-5 år	159	7	122	129	8	80
>5 år	510	22	234	467	30	151
Summa	2 282	100	5 805¹	1 581	100	3 123¹

1) Inklusive avtal avseende garage och p-platser om totalt 2 493 (1 095) st.

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt

MSEK	2020-12-31	2019-12-31
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	1 938	1 361
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	4 096	3 218
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	1 568	1 334

Koncernens hyresintäkter inkluderar serviceintäkter om 86 MSEK (70), motsvarande 6,4 procent (6,6) av hyresintäkterna.

Koncernen som leasetagare

Nyfosa är leasetagare avseende personbilar och tomträtter. Betalning av leasingavgifter hänförliga till personbilar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Tomträttsavgälder

Tomträttsavgäld avser den avgift som ägaren till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för

dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas med 10 till 20 års intervall. Nyfosa har 20 tomträttsavtal varav 12 avtal skall omförhandlas inom de närmsta fem åren. Totala kostnader för tomträttsavgälder uppgick 2020 till 7 MSEK (5).

Nyfosa hade på balansdagen en total leaseskuld om 163 MSEK, beräknad på en ränta om 3,25 procent. Se Not 20 för leasingkuldens förfall.

Avtalade tomträttsavgälder

MSEK	2020	2019
Inom ett år	5	5
Mellan ett och fem år	14	18
Längre än fem år	4	10
Summa	23	33

NOT 6

ÖVRIGA FASTIGHETSINTÄKTER

Övriga fastighetsintäkter består av i vidarefakturerade kostnader, erhållna försäkringsersättningar samt skadestånd.

NOT 7

RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

MSEK	2020	2019
Driftskostnader	324	251
Underhållskostnader	140	99
Fastighetsskatt	93	65
Övriga externa kostnader	108	82
Personalkostnader	86	57
Avskrivningar	1	0
Skadestånd	30	-
Noteringskostnader	-	1
Summa rörelsens kostnader	783	555

NOT 8

ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Koncernen			Moderbolaget		
MSEK	2020	2019	MSEK	2020	2019
Ledningsgrupp			Ledningsgrupp		
Löner och ersättningar m.m.	17	16	Löner och ersättningar m.m.	17	16
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	2	Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	2
Sociala avgifter	6	7	Sociala avgifter	6	7
Varav verkställande direktör			Varav verkställande direktör		
Löner och ersättningar m.m.	4	5	Löner och ersättningar m.m.	4	5
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1	Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	2	2	Sociala avgifter	2	2
Övriga anställda			Övriga anställda		
Löner och ersättningar m.m.	42	21	Löner och ersättningar m.m.	42	21
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	4	3	Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	4	3
Sociala avgifter	14	8	Sociala avgifter	14	8
Summa kostnader för ersättning till anställda	85	56	Summa kostnader för ersättning till anställda	85	56
Medelantalet anställda			Medelantalet anställda, moderbolaget		
Medelantalet anställda	2020	2019	Medelantalet anställda	2020	2019
Medelantalet anställda	63	39	Medelantalet anställda	63	39
Varav kvinnor	30	23	Varav kvinnor	30	23
Andel kvinnor	48%	60%	Andel kvinnor	48%	60%

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare
Vid årsstämman 2020 fastställdes riktlinjer för ersättningen till ledande befattningshavare för tiden fram till årsstämman 2021. Av dessa framgår bland annat att marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningar ska tillämpas, som är enkla, långsiktiga och

mätbara. Ersättningen kan bestå av en fast och en rörlig del. Riktlinjerna innehåller olika krav för ersättningsform och ett tak för rörlig ersättning. Riktlinjerna får frångås av styrelsen om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl. Se bolagets webbsida för fullständiga upplysningar.

Moderbolaget

	Grundlön/ styrelsearvode		Rörlig ersättning		Pensionskostnad		Övrig ersättning		Summa	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
TSEK										
Johan Ericsson Styrelseordförande										
Ersättning från moderbolaget	465	368	–	–	–	–	–	–	465	368
Stina Lindh Hök Verkställande direktör										
Ersättning från moderbolaget	700	–	–	–	75	–	17	–	793	–
Jens Engwall Styrelseledamot och f.d. VD										
Ersättning från moderbolaget	2 967	4 121	–	405	683	663	192	216	3 842	5 405
Lisa Dominguez Flodin Styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	230	223	–	–	–	–	–	–	230	223
Marie Bucht Toresäter Styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	200	195	–	–	–	–	–	–	200	195
Mats Andersson Styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	190	127	–	–	–	–	–	–	190	127
Per Lindblad Styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	190	185	–	–	–	–	–	–	190	185
Jenny Wärmé Styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	133	–	–	–	–	–	–	–	133	–
Bengt Kjell f.d. styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	–	133	–	–	–	–	–	–	–	133
Kristina Sawjani f.d. styrelseledamot										
Ersättning från moderbolaget	67	195	–	–	–	–	–	–	67	195
Andra ledande befattningshavare (5 (5) personer)										
Ersättning från moderbolaget	9 173	8 223	3 184	2 981	1 765	1 435	353	329	14 474	12 968
Summa	14 315	13 770	3 184	3 386	2 523	2 098	563	545	20 585	19 799

NOT 9

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

MSEK	2020	2019
Revisionsuppdrag	6	4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	1	1
Annan rådgivning	0	0
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	8	6

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Annan rådgivning avser rådgivning i samband med noteringsprocessen.

NOT 10

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen

MSEK	2020	2019
Finansiella intäkter	29	0
Räntekostnader	-314	-169
Kostnader avseende tomrätter	-5	-5
Övriga finansiella kostnader	-37	-22
Finansiella kostnader	-357	-195
Netto	-327	-195

Moderbolaget

MSEK	2020	2019
Utdelning från koncernföretag	1 850	400
Utdelning från andelar i joint ventures	300	200
Ränteintäkter	82	2
Finansiella intäkter	2 232	602
Räntekostnader	-55	-20
Övriga finansiella kostnader	-8	-4
Finansiella kostnader	-62	-24
Netto	2 170	578

Av koncernens räntekostnader avser MSEK 308 (159) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Övriga finansiella kostnader avser främst upplåningskostnader som periodiseras över låneavtalets löptid.

Motsvarande för moderbolagets räntekostnader uppgår till 55 MSEK (20). Övriga finansiella kostnader avser främst upplåningskostnader som periodiseras över låneavtalets löptid.

NOT 11

INKOMSTSKATTER

Redovisad skatt uppgår till 174 MSEK (194) varav 42 MSEK (22) är aktuell skatt. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent och uppskjuten skatt utifrån den lägre skattesats som gäller för Sverige från och med 2021 (20,6). Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än redovisat resultat. Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 21,4 procent beror främst på omvärdering av uppskjuten skatteskuld i samband med frånträden samt att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa.

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte redovisning av fastigheter till verkligt värde i juridisk enhet, varför värdeförändring på fastigheter enbart sker på koncernnivå och därmed inte påverkar beskattningen.

Koncernen

Avstämning effektiv skatt, MSEK	2020	2019
Resultat före skatt	2 399	1 576
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-21,4% -513	-21,4% -337
Ej avdragsgilla kostnader	-1,8% -44	-0,6% -9
Ej skattepliktiga intäkter	1,5% 36	0,6% 10
Resultat från andelar i joint ventures	3,6% 87	6,7% 105
Aktivisering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,4% 10	0,0% 1
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	11,4% 274	2,5% 40
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1% -2	0,7% 11
Övrigt	-0,8% -20	-1,4% -22
Redovisad effektiv skatt	-7,2% -174	-12,3% -194

Aktuell skattekostnad	2020	2019
Aktuell skattekostnad	-39	-22
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-2	0
Summa aktuell skattekostnad	-42	-22

Uppskjuten skattekostnad	2020	2019
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	-88	-171
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	0	1
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-7	-3
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	13	0
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat underskottsavdrag	-49	0
Summa uppskjuten skattekostnad	-132	-172
Totalt redovisad skatt	-174	194

Moderbolaget

Avstämning effektiv skatt	2020	2019
Resultat före skatt	2 170	609
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-21,4% -464	-21,4% -130
Ej avdragsgilla kostnader	0	-0,5% -2
Ej skattepliktiga intäkter	21,4% 464	21,1% 128
Övrigt	0,1% 2	-
Redovisad effektiv skatt	0,1% 1	-0,7% -5

NOT 12

RESULTAT PER AKTIE

I enlighet med årsstämans beslut i maj 2019 infördes ett långsiktigt incitamentsprogram för medarbetare i Nyfosa-koncernen. För inrättandet av programmet beslutade stämman om en riktad emission av högst 1 950 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en ny aktie i Nyfosa AB.

Teckningskursen per aktie baseras på aktiens genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna och räknas därefter upp eller ned efter Carnegies fastighetsindex (CREX) till september 2022 då den slutligen fastställs. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för juli–september 2022, bokslutskommunikén för 2022 och delårsrapporten för januari–mars 2023, dock längst fram till och med den 10 juni 2023.

Av de emitterade teckningsoptionerna har 1 514 300 stycken tecknats, resterande innehåses av ett bolag inom koncernen. Under året uppgick den beräknade utspädningen till 0,02 procent.

Under årets första kvartal genomfördes nyemission av aktier vid två tillfällen. Vid båda tillfällen uppgick teckningskursen till ett belopp nära den aktuella börskursen på aktien. Utspädningseffekten blev därmed låg och omräkning av historiska nyckeltal har ej gjorts.

	2020	2019
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	2 225	1 382
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljontals	182	168
Resultat per aktie före utspädning, kronor	12,25	8,24
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	12,25	8,24

NOT 13

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden. Tabellen nedan visar värdeförändringen under respektive räkenskapsår.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

MSEK	Total	
	2020-12-31	2019-12-31
Verkligt värde vid årets början	19 602	15 582
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	12 217	4 516
Investeringar i befintliga fastigheter	285	224
Avyttring förvaltningsfastigheter	-3 756	-1 193
Realiserad värdeförändring på avyttrade fastigheter	327	-22
Orealiserad värdeförändring på fastigheter	737	493
Verkligt värde vid årets slut	29 411	19 602

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet i resultaträkningen. Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Fastställande av verkligt värde

Nyfosa använder sig av två externa värderingsfirmor som värderar varsin del av portföljen. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de som tillträtts

under det senaste kvartalet eller där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet. Det osäkra omvärldsläget som råder har inte påverkat fastighetsvärdena nämnvärt. I värderingsfirmornas uppdrag ingår att besiktiga varje fastighet vart tredje år.

Värderingsteknik

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortprismetod, utifrån redovisad jämförelseköp och avkastningsmetod, d.v.s. en transaktionsbaserad metod.

Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader. Inflationsantagandet i värderingsmodellen per 31 december 2020 var 2,0 procent (2,0) för år 2021 och framåt. Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av det bedömda kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut. Pågående projekt har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering.

	Verkligt värde, MSEK		Driftnetto, MSEK		Direktavkastning, %		Intervall direktavkastningskrav, %		Diskonteringsränta för kassaflöde, %		Diskonteringsränta för restvärde, %	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kontor	16 018	9 531	809	496	5,1	5,2	4,5–8,0	4,60–8,0	4,0–10,1	4,5–10,1	6,4–10,1	6,7–10,1
Logistik/Lager	6 399	6 275	350	363	5,5	5,8	5,2–11,5	5,25–9,0	4,8–10,6	5,0–11,2	7,2–10,6	7,3–11,2
Handel	2 602	2 059	158	120	6,1	5,8	5,65–8,5	5,52–8,5	7,55–10,6	6,3–10,6	7,55–10,6	7,6–10,6
Övrigt	4 393	1 736	257	110	5,9	6,3	5,0–11,5	5,69–8,0	4,0–13,4	5,5–9,8	7,0–13,4	7,8–10,1
Summa	29 411	19 602	1 575	1 088	5,4	5,6	6,03	6,29	7,70	8,22	8,02	8,39

NOT 13 forts.

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

	Förändring	Resultateffekt, MSEK	
		2020	2019
Förändring driftnetto	+/-5,00%	+/-1 020	+/-659
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,25%	+/-1 272	+/-812
Förändring tillväxtantaganden	+/-0,50%	+/-127	+/-82
Förändring diskonteringsränta	+/-0,25%	+/-987	+/-615

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

MSEK	2020	2019
Hysesintäkter	2 001	1 359
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-512	-378
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-45	-37

NOT 14

ANDELAR I JOINT VENTURES

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport Holding AB. Söderport ägs tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera, och ägandet regleras av ett långsiktigt aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Innehavet utgör joint venture och Nyfosas resultatandel i Söderport redovisas inom koncernens förvaltningsresultat.

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i bolaget RandNyf Kanoten 10 Projektutveckling AB. Bolaget ägs tillsammans med Randviken Fastigheter. Ingen av parterna har bestämmande inflytande varför tillgången är klassificerad som ett joint venture.

MSEK	Söderport		Kanoten 10		Total	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	1 812	1 520	-	-	1 812	1 520
Erhållen utdelning	-300	-200	-	-	-300	-200
Andel i joint ventures resultat	404	491	-	-	404	491
Anskaffning under året	-	-	0	-	0	-
Redovisat värde vid årets utgång	1 916	1 812	0	-	1 916	1 812

Söderport Holding AB

Söderport ägs tillsammans med fastighetsbolaget Sagax, 50 procent vardera. Ägandet regleras av ett långsiktigt aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Söderport utgör därmed ett joint venture och Nyfosas resultatandel i Söderport redovisas inom koncernens förvaltningsresultat. Söderports fastighetsbestånd består främst av industri och lager samt kontorsfastigheter vilket utgör ett lämpligt komplement till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Fastighetsportföljen har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Söderport har ingen egen operativ organisation utan upphandlar fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax och en mindre del av fastighetsförvaltningen från Nyfosa.

Söderport Holding AB

MSEK	2020	2019
Hysesintäkter	818	708
Driftnetto	679	566
Räntenetto	-185	-165
Förvaltningsresultat	466	393
Värdeförändring fastigheter	606	819
Värdeförändring derivat	-11	12
Skatt	-217	-237
Resultat	844	989
<i>varav Nyfosas andel</i>	<i>404</i>	<i>491</i>

Torslanda Property Investment

Bolaget Torslanda Property Investment AB (TPI) ägs till 78,4 procent och är således konsoliderad i Söderports finansiella resultat- och balansuppgifter nedan. Minoritetsandelen i TPI, motsvarande 21,6 procent, förklarar varför Nyfosas andel inte motsvarar 50 procent av Söderports resultat och eget kapital.

TPI är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och hyr ut fastigheter i Göteborg och Stockholm. Fastighetsbeståndet som vid årets slut bestod av totalt åtta fastigheter till ett värde om 3,2 MDSEK, är uthyrt till 99,6 procent. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 226 tusen kvm och består i huvudsak av kontorslokaler med Volvo Cars som dominerande hyresgäst. Torslanda Property Investment har ett förvaltningsavtal med Sagax och Nyfosa som ansvarar för ekonomisk förvaltning respektive fastighetsförvaltning.

	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsfastigheter	11 910	10 853
Omsättningstillgångar	228	327
Eget kapital	4 136	3 905
<i>varav Nyfosas andel</i>	<i>1 916</i>	<i>1 812</i>
Långfristiga skulder	7 923	7 180
<i>varav uppskjuten skatteskuld</i>	<i>1 087</i>	<i>909</i>
<i>varav derivat</i>	<i>221</i>	<i>208</i>
Kortfristiga skulder	351	356
Antal fastigheter	82	80
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	778	761

Moderbolaget

MSEK	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	412	412
Förvärv	-	-
Redovisat värde vid årets slut	412	412

NOT 15**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

MSEK	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga fordringar	37	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	28
Summa kortfristiga fordringar	86	39

NOT 16**LIKVIDA MEDEL**

MSEK	2020-12-31	2019-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	312	588

NOT 17**SKULDER**

MSEK	2020-12-31	2019-12-31
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	582	348
Ej räntebärande låneskulder senare än 5 år från balansdagen	19	16
Räntebärande låneskulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	695	–
Mellan 1-5 år efter balansdagen	16 360	11 282
<i>Senare än 5 år efter balansdagen</i>	–	–
Summa skulder exkl. uppskjuten skatteskuld och leasingkulda	17 656	11 646

Nyfosa har ställt säkerhet för samtliga lån i form av fastighetsinteckningar. Därutöver innehåller majoriteten av koncernens kreditavtal med kreditgivare lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenant). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterföretag medan det i andra kreditavtal finns covenant kopplade till Nyfosa-koncernens resultat och/eller finansiella ställning. Koncernen har efterlevt de covenant som finns i låneavtal för åren 2020 och 2019.

MSEK	2020-12-31	2019-12-31
Nettobelåningsgrad, %	56,9	54,6
Återstående räntebindningstid	1,6 år	1,2 år
Återstående löptid lån	2,9 år	2,7 år

NOT 18**UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN**

Nyfosa redovisar uppskjutna skatteskulder år 2020 om netto 760 MSEK (627). Beloppen är netto av uppskjuten skattefordran hänförlig till värderade skattemässiga underskottsavdrag och uppskjutna skatteskulder hänförliga till temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden för förvaltningsfastigheterna.

Uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader mellan skattemässiga värden och redovisningsmässiga värden. Den uppskjutna skatt som vid tillgångsförvärv fanns vid förvärvstillfället ska dock enligt gällande regelverk inte redovisas i balansräkningen, så kallad initial recognition exemption.

Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick per 31 december 2020 till 12 720 MSEK (8 896).

MSEK	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran		
<i>Underskottsavdrag</i>		
Vid årets ingång	304	304
Redovisat i årets resultat	–36	0
Förvärvade och avytttrade tillgångar	0	0
Vid årets utgång	268	304

Derivat

Vid årets ingång	0	–2
Redovisat i årets resultat	0	2
Vid årets utgång	–1	0

Uppskjuten skatteskuld*Fastigheter*

Vid årets ingång	–931	–754
Redovisat i årets resultat	–95	–174
Förvärvade och avytttrade tillgångar	–1	–3
Vid årets utgång	–1 028	–931

Netto uppskjuten skatteskuld

Vid årets ingång	–627	–452
Redovisat i årets resultat	–132	–172
Förvärvade och avytttrade tillgångar	–1	–3
Vid årets utgång	–760	–627

NOT 19**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

MSEK	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna finansiella kostnader	67	54
Förutbetalda hyresintäkter	323	199
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45	19
Leverantörsskulder	37	33
Övriga kortfristiga skulder	110	40
Summa övriga kortfristiga skulder	582	343

NOT 20

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER – KATEGORIINDELNING OCH VERKLIGT VÄRDE

MSEK	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Derivat	3	2	–	–	–	–	3	2
Hysesfordringar	–	–	13	7	–	–	13	7
Kortfristiga fordringar	–	–	86	39	–	–	86	39
Likvida medel	–	–	312	588	–	–	312	588
Summa finansiella tillgångar	3	2	411	635	–	–	414	637
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	–	17 154	11 352	17 154	11 352
Leverantörsskulder	–	–	–	–	37	33	37	33
Övriga skulder	–	–	–	–	19	16	19	16
Summa finansiella skulder	–	–	–	–	17 210	11 401	17 210	11 401

Det redovisade värdet för samtliga finansiella instrument är en rimlig uppskattning av det verkliga värdet. Detta följer av att fordringar och skulder som är räntebärande har kort räntebindningstid och räntenivåerna på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i låneavtalen. Fordringar och skulder som inte är räntebärande har kort löptid.

NOT 21

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående

Koncernen äger andelar i joint ventures, se Not 14. Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom en del av fastighetsförvaltningen som ombesörjs av Nyfosa.

Förvaltningsarvoden mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår totalt till 3 MSEK per år. Koncernen hade per den 31 december 2020 inga fordringar på joint ventures.

NOT 22

SPECIFIKATIONER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Koncernen

MSEK	2020	2019
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Resultatandel joint ventures	-404	-491
Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten	-404	-491

Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter

MSEK	2020	2019
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	12 182	4 409
Skattemässigt underskott	-	-
Rörelsefordringar	69	25
Likvida medel	195	16
Summa tillgångar	12 447	4 450
Uppskjuten skatteskuld	2	3
Kortfristiga rörelseskulder	260	81
Summa skulder	262	84
Utbetalad köpeskilling	12 186	4 366
Påverkan på likvida medel	11 991	4 350

Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter

MSEK	2020	2019
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	3 775	1 194
Rörelsefordringar	24	2
Likvida medel	3	0
Summa tillgångar	3 802	1 196
Uppskjuten skatteskuld	-1	-
Kortfristiga rörelseskulder	76	25
Summa skulder	76	25
Erhållen köpeskilling	3 725	1 171
Påverkan på likvida medel	3 723	1 171

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Förändringar i låneportföljen, MSEK	2020	2019
Skulder vid periodens ingång	11 282	8 240
Amortering	-4 781	-2 394
Nyupptagna lån	10 583	5 457
Övrigt ¹⁾	-29	-21
Skulder vid periodens utgång	17 055	11 282

1) Posten Övrigt är inte kassaflödespåverkande.

Moderbolaget

MSEK	2020	2019
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Utdelning från dotterföretag	1 850	400
Utdelning från joint venture	300	200
Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten	2 150	600

NOT 23

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Värdering av förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter se not 13. Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande och därutöver värderas fastigheterna 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 bolagets fastigheter 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 dialoger 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.

Nyfosa har skattemässiga underskott från tidigare år. Skatteverket har genom omprövningsbeslut under 2018 beslutat att inte medge bolaget fullt avdrag för dessa underskott. Underskotten som är föremål för process har, i redovisningen, värderats till 250 MSEK, vilket motsvarar 20,6 procent av de totala tvistiga underskotten om 1 215 MSEK. Nyfosa har inte reserverat för beloppet eftersom Nyfosas bedömning är att det är övervägande sannolikt att yrkade avdrag medges efter domstolsprövning.

Klassificering av förvärv

I redovisningsstandarden IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. Nyfosas bolagsförvärv under 2020 omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

NOT 24

AKTIER I KONCERNFÖRETAG

TSEK	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid periodens början	50	50
Redovisat värde vid årets slut	50	50

Innehav i dotterföretag

Nyfosa AB:s direktägda och indirekt ägda dotterföretag framgår nedan.

Direktägda dotterföretag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %	Bokfört värde, TSEK, 2020-12-31
Nyfosa Holding AB	559134-9443	Nacka	500	100	50

Indirekt ägda företag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Fastighetsbolaget Flygledaren Handelsbolag	916762-2035	Nacka	100	100
Nyfosa Alkotten 2 Fastighets AB	559009-6631	Nacka	500	100
Nyfosa Antennhuset AB	556742-5946	Nacka	100 000	100
Nyfosa Armaturen 1 Fastighets AB	556372-6933	Nacka	1 000	100
Nyfosa Armaturen 10 Fastighets AB	559100-8205	Nacka	500	100
Nyfosa Aske 1:2 Fastighets AB	559032-4082	Nacka	500	100
Nyfosa Aspen 10 Fastighets AB	559199-3182	Nacka	500	100
Nyfosa Axethuset AB	556742-6027	Nacka	100 000	100
Nyfosa Bagaren 10 Fastighets AB	556738-6270	Nacka	1 000	100
Nyfosa Bandsågen 1 Fastighets AB	559199-3174	Nacka	500	100
Nyfosa Barkassen 7 Fastighets AB	559224-3660	Nacka	50 000	100
Nyfosa Barkassen 9 Fastighets AB	556397-9771	Nacka	200	100
Nyfosa Barkenlund Oxbacken Kommanditbolag	969695-6771	Nacka	100	100
Nyfosa BidCo AB	559221-7730	Nacka	50 000	100
Nyfosa BidCo Holding AB	559221-7748	Nacka	50 000	100
Nyfosa Björnen 12 AB	559239-4919	Nacka	500	100
Nyfosa Björnen 12 Fastighets Kommanditbolag	969675-0588	Nacka	100	100
Nyfosa Björnen 13 Fastighets AB	559222-2912	Nacka	50 000	100
Nyfosa Björnen 7 Fastighets AB	559224-3686	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bladbaggen 1 Fastighets AB	556606-3656	Nacka	1 000	100
Nyfosa Blocket 1 AB	556742-5938	Nacka	100 000	100
Nyfosa Blåbäret 2 Fastighets AB	556957-3362	Nacka	500	100
Nyfosa Blåbäret 4 Fastighets AB	556874-5011	Nacka	50 000	100
Nyfosa Blåsten 3 Fastighets AB	559224-3694	Nacka	50 000	100
Nyfosa Blåsten 4 Fastighets AB	559224-3702	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bocken 1 Fastighets AB	556708-2754	Nacka	100 000	100
Nyfosa Boländerna 5:2 Fastighets Kommanditbolag	969682-6743	Nacka	100	100
Nyfosa Botulf 4 Fastighets AB	559260-1859	Nacka	25 000	100
Nyfosa Brisen 4 Fastighets AB	559224-3710	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bromsen 1 Fastighets AB	559224-3728	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bromsen 6 Fastighets AB	559222-2920	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bromsen 7 Fastighets AB	559110-6140	Nacka	500	100
Nyfosa Bronsdolken 26 Fastighets AB	556677-1472	Nacka	10 000	100
Nyfosa Bronskragen 3 Fastighets AB	556851-4441	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bronskragen 4 Fastighets AB	556955-4701	Nacka	50 000	100
Nyfosa Brudbuketten 11 Fastighets AB	559176-9798	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bryggeriet 2 Fastighets AB	559111-6404	Nacka	500	100

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa BTCS First Shopping AB	556689-1007	Kungälv	1 000	100
Nyfosa Byrådirektören 3 Fastighets AB	556044-1031	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bälgen 10 Fastighets AB	559224-3736	Nacka	50 000	100
Nyfosa Bälgen 9 Fastighets AB	559101-4500	Nacka	500	100
Nyfosa Böhuset AB	556742-3537	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 10 AB	556742-4576	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 4 AB	556742-7363	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 5 AB	556742-5573	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 7 AB	556742-4642	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset 9 AB	556742-5961	Nacka	100 000	100
Nyfosa Cementhuset AB	556742-3511	Nacka	100 000	100
Nyfosa Centrum 20:1 Fastighets AB	556670-3509	Nacka	1 000	100
Nyfosa Cirkeln 2 Fastighets AB	559001-2059	Nacka	1 000	100
Nyfosa Cirkelsågen 2 Fastighets AB	559200-1217	Nacka	500	100
Nyfosa Dahlberg Fastighets AB	556721-0942	Nacka	100 000	100
Nyfosa Danmarks Säby 10:2 Fastighets AB	556983-3709	Nacka	500	100
Nyfosa Danvikscenter Fastighets AB	556822-0684	Nacka	500	100
Nyfosa Domkraften 5 Fastighets AB	556740-9155	Nacka	1 000	100
Nyfosa Drivhjulet 3 Fastighets AB	556866-8098	Nacka	500	100
Nyfosa Druvan 13 Fastighets AB	559224-3744	Nacka	50 000	100
Nyfosa Ekorren 11 Fastighets AB	559222-2938	Nacka	50 000	100
Nyfosa Ekstaven 3 Fastighets AB	559249-9056	Nacka	250	100
Nyfosa Eldaren 1 Fastighets AB	559106-8043	Nacka	500	100
Nyfosa Elektrikern 5 Fastighets AB	556634-6754	Nacka	1 000	100
Nyfosa Emelie AB	559196-0975	Nacka	500	100
Nyfosa Emelie HoldCo 1 AB	559168-5762	Nacka	50 000	100
Nyfosa Emelie HoldCo 2 AB	559221-7656	Nacka	50 000	100
Nyfosa Emelie HoldCo 3 AB	559138-6775	Nacka	1 000	100
Nyfosa Emelie Holdco Rcf 3 AB	556990-6547	Nacka	500	100
Nyfosa Falköping Alunskiffen 1 Fastighets AB	556728-7395	Nacka	100	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Asienhuset	556742-5995	Nacka	100 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Brudbuketten	556742-3495	Nacka	100 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Gröna Lagret	556490-8191	Nacka	50 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Sprintern	556742-7736	Nacka	100 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Storbådan	556742-3479	Nacka	100 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Träskruven	556742-5532	Nacka	100 000	100
Nyfosa Fastighetsaktiebolaget Valbrevet	556742-6019	Nacka	100 000	100
Nyfosa Filen 2 Fastighets AB	556818-4443	Nacka	500	100
Nyfosa Filtret 6 Fastighets AB	556790-5525	Nacka	1 000	100
Nyfosa Firman 2 Fastighets AB	559200-8592	Nacka	500	100
Nyfosa Firman 4 Fastighets AB	559068-9567	Nacka	500	100
Nyfosa Fjädern 14 Fastighets AB	559224-3751	Nacka	50 000	100
Nyfosa Fjädern 16 Fastighets AB	559224-3769	Nacka	50 000	100
Nyfosa Flintkärnan 2 Fastighets AB	556734-0111	Nacka	1 000	100
Nyfosa Flundran 4 Fastighets AB	556713-1866	Nacka	1 000	100
Nyfosa Flygkameran 2 Fastighets AB	559156-2565	Nacka	50 000	100
Nyfosa Fläkten 7 Fastighets AB	556818-4450	Nacka	500	100
Nyfosa Forskarbyn 2 Fastighets AB	559124-8918	Nacka	50 000	100
Nyfosa Freja 13 Fastighets AB	559224-3777	Nacka	50 000	100
Nyfosa Friberg 4:16 Fastighets AB	559032-4074	Nacka	500	100
Nyfosa Furudal 7 Fastighets AB	559136-0077	Nacka	500	100
Nyfosa Fåraherden 2 Fastighets AB	559124-8884	Nacka	50 000	100
Nyfosa Fängelset 5 Fastighets AB	556608-9339	Nacka	100	100
Nyfosa Förrådet 9 Fastighets AB	556770-3334	Nacka	1 000	100
Nyfosa Försäljaren 9 Fastighets AB	556866-8072	Nacka	500	100
Nyfosa Genetikern 2 Fastighets AB	556715-7770	Nacka	1 000	100
Nyfosa Getingen 5 Fastighets AB	559148-3291	Nacka	50 000	100
Nyfosa Gillet 1 Fastighets AB	556881-0583	Nacka	500	100

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Gjutaren 3 Fastighets AB	559110-6231	Nacka	500	100
Nyfosa Gjutformen 1 Fastighets AB	559005-7039	Nacka	1 000	100
Nyfosa Golläggaren 2 Fastighets AB	556561-0788	Nacka	1 000	100
Nyfosa Grophuset 3	556982-0524	Nacka	50 000	100
Nyfosa Grästegen 2 Fastighets AB	559224-3785	Nacka	50 000	100
Nyfosa Grävmaskinen 1 Fastighets AB	556937-3896	Nacka	500	100
Nyfosa Grönsta 2:52 Fastighets AB	556822-4983	Nacka	500	100
Nyfosa Gumsen 45 Fastighets AB	556244-9818	Nacka	1 000	100
Nyfosa Gyllehemmet 1 Fastighets AB	556746-1206	Nacka	100 000	100
Nyfosa Gångjärnet 2 Fastighets AB	559224-3793	Nacka	50 000	100
Nyfosa Gävle Norr 12:5 Fastighets AB	556866-3776	Nacka	500	100
Nyfosa Halvmånen 3 Fastighets AB	556892-9623	Nacka	1 000	100
Nyfosa Hammaren 21 Fastighets AB	559224-3801	Nacka	50 000	100
Nyfosa Handformaren 2 Fastighets AB	559099-8174	Nacka	50 000	100
Nyfosa Hangaren 2 Fastighets AB	559163-3762	Nacka	100 000	100
Nyfosa Hantverkaren 1 AB	556742-7686	Nacka	100 000	100
Nyfosa Hedenstorp 2:1 Fastighets AB	556869-5125	Nacka	500	100
Nyfosa Henrika AB	559171-8738	Nacka	50 000	100
Nyfosa Henry Holdco 1 AB	556506-9837	Nacka	150	100
Nyfosa Henry Holdco 2 AB	559068-8387	Nacka	1 000	100
Nyfosa Henry Holdco AB	559276-2677	Nacka	25 000	100
Nyfosa Henry Topco AB	559276-2669	Nacka	25 000	100
Nyfosa Hermelinen 15 Fastighets Handelsbolag	969687-0253	Stockholm	100	100
Nyfosa Herrhagen 1:10 Fastighets AB	559224-3819	Nacka	50 000	100
Nyfosa Holmögaddduset 3 AB	556742-3446	Nacka	100 000	100
Nyfosa Holmögaddduset 4 AB	556742-3453	Nacka	100 000	100
Nyfosa Hvitfeldt 22 Fastighets AB	556862-9884	Nacka	500	100
Nyfosa Hybelejen 17 Fastighets AB	559224-3843	Nacka	50 000	100
Nyfosa Håltås 1:18 Fastighets AB	556748-0537	Nacka	1 000	100
Nyfosa i Värnamo Fastigheter AB	556101-5107	Nacka	80 000	100
Nyfosa i Växjö Fastigheter AB	556192-5305	Nacka	1 000	100
Nyfosa Idaho AB	556811-5298	Nacka	100 000	100
Nyfosa Idaho BidCo AB	559226-9863	Nacka	50 000	100
Nyfosa Idaho Holdco 1 AB	559260-1875	Nacka	25 000	100
Nyfosa Idaho Holdco 2 AB	556858-1267	Nacka	500	100
Nyfosa Idaho Holdco 3 AB	556971-2945	Nacka	500	100
Nyfosa Idaho Holding AB	559226-9871	Nacka	50 000	100
Nyfosa Importören 2 Fastighets AB	556737-7618	Nacka	1 000	100
Nyfosa Industrihuset 17 AB	556742-7009	Nacka	100 000	100
Nyfosa i-parken i Lund Aktiebolag	556263-8394	Nacka	550 000	100
Nyfosa Iput Förvaltning AB	556862-9876	Nacka	500	100
Nyfosa Jakobsberg 2:2583 Fastighets AB	556637-7320	Nacka	1 000	100
Nyfosa Jordbrohuset AB	556742-5599	Nacka	100 000	100
Nyfosa Jungfrun 11 Fastighets AB	556911-2914	Nacka	500	100
Nyfosa Kanoten 10 Fastighets AB	559222-2946	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad Holdco 10 AB	559224-3637	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad Holdco 11 AB	559224-3645	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad Holdco 12 AB	559224-3678	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad Holdco 4 AB	559224-3827	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad Holdco 5 AB	559224-3835	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad Holdco 6 AB	559224-3595	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad Holdco 7 AB	559224-3603	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad Holdco 8 AB	559224-3611	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karlstad Holdco 9 AB	559224-3629	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karossen 5 Fastighets AB	556992-6230	Nacka	50 000	100
Nyfosa Karossen Fastighets AB	559012-8186	Nacka	500	100
Nyfosa Kassetten 1 Fastighets AB	559191-4808	Nacka	500	100
Nyfosa Klingberget 6 Fastighets AB	559122-1501	Nacka	500	100

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Knarranäs 8 Fastighets AB	559083-6002	Nacka	500	100
Nyfosa Knarranäs 10 Fastighets AB	559158-5491	Nacka	500	100
Nyfosa Kobbegården 6:136 Fastighets AB	559059-2613	Nacka	50 000	100
Nyfosa Koch 7 Fastighets AB	556519-3108	Nacka	21 000	100
Nyfosa Kraften 4 Fastighets AB	559110-6215	Nacka	500	100
Nyfosa Kraften 4 HoldCo AB	559138-8532	Nacka	500	100
Nyfosa Kronfastigheter AB	556950-1744	Nacka	50 000	100
Nyfosa Kronfastigheter Holding AB	556950-1736	Nacka	50 000	100
Nyfosa Kulingen 4 Fastighets AB	559224-3850	Nacka	50 000	100
Nyfosa Kumla 8:13 Fastighets AB	559078-0721	Nacka	500	100
Nyfosa Kungsängen 12 Fastighets AB	556676-6464	Nacka	1 000	100
Nyfosa Köpmannen 1 Fastighets AB	559075-0419	Nacka	500	100
Nyfosa Köpstaden 26 Fastighets AB	559209-4410	Nacka	50 000	100
Nyfosa Körunda 1:3 Fastighets AB	556988-9180	Nacka	500	100
Nyfosa Lagunen Fastighets AB	556176-1874	Nacka	50 000	100
Nyfosa Lantmannen 2 Kommanditbolag	969651-1998	Nacka	100	100
Nyfosa Lejonet 11 Fastighets AB	556942-6413	Nacka	500	100
Nyfosa Lillgrund 5 Fastighets AB	559018-0823	Nacka	50 000	100
Nyfosa Linden 1 Fastighets AB	556827-3493	Nacka	500	100
Nyfosa Lingonet 2 Fastighets AB	559013-7617	Nacka	500	100
Nyfosa Lingonet 3 Fastighets AB	556927-3856	Nacka	500	100
Nyfosa Ljungby Vagnen 6 Fastighets AB	556790-5962	Nacka	1 000	100
Nyfosa LTIP AB	559168-5820	Nacka	50 000	100
Nyfosa Luleå Fastighets AB	556672-2632	Nacka	1 000	100
Nyfosa Luleå Porsön 1:403 Fastighets AB	556541-4546	Nacka	40 000	100
Nyfosa Lärkan 10 Fastighets Handelsbolag	969687-0287	Stockholm	100	100
Nyfosa Lärkan 21 Fastighets AB	559006-8853	Nacka	500	100
Nyfosa Malax 3 Fastighets AB	559083-5996	Nacka	500	100
Nyfosa Malmö Kamaxeln 7 Fastighets AB	556458-1485	Nacka	1 000	100
Nyfosa Marianne AB	559207-1376	Nacka	50 000	100
Nyfosa Marianne HoldCo 1 AB	559207-1392	Nacka	50 000	100
Nyfosa Marianne HoldCo 2 AB	559207-1400	Nacka	50 000	100
Nyfosa Marianne HoldCo AB	559207-1384	Nacka	50 000	100
Nyfosa Mattläggaren 1 Fastighets AB	556743-8022	Nacka	1 000	100
Nyfosa Mejeriet Fastighets AB	559101-4518	Nacka	500	100
Nyfosa Mercurius 21 Fastighets AB	559022-7327	Nacka	50 000	100
Nyfosa Mercurius 3 Fastighets AB	559224-3868	Nacka	50 000	100
Nyfosa Mon 13 Fastighets AB	559132-9791	Nacka	50 000	100
Nyfosa Monitorn 9 Fastighets AB	559224-3876	Nacka	50 000	100
Nyfosa Murängen 2 Fastighets AB	559101-4484	Nacka	500	100
Nyfosa Måseskär 6 Fastighets AB	559168-5770	Nacka	50 000	100
Nyfosa Möllan 1 Fastighets Kommanditbolag	916613-1905	Nacka	100	100
Nyfosa Möllebacken 15 AB	559138-8466	Nacka	500	100
Nyfosa Nedre Gruvriset 33:278 Fastighets AB	556983-3642	Nacka	500	100
Nyfosa Nolby 3:40 Fastighets AB	559062-8474	Nacka	500	100
Nyfosa Nord AB	559196-1163	Nacka	500	100
Nyfosa Nord HoldCo 1 AB	559168-5796	Nacka	50 000	100
Nyfosa Nord HoldCo 2 AB	559209-4386	Nacka	50 000	100
Nyfosa Nord HoldCo 2 Rcf AB	556471-9291	Nacka	4 000	100
Nyfosa Nord HoldCo 3 AB	559221-7706	Nacka	50 000	100
Nyfosa Nord HoldCo AB	556929-8440	Nacka	500	100
Nyfosa Nord HoldCo RCF 1 AB	559226-9855	Nacka	50 000	100
Nyfosa Nord KomD AB	559209-4485	Nacka	50 000	100
Nyfosa Nord TL AB	559221-7698	Nacka	50 000	100
Nyfosa Nord TopCo AB	559221-7714	Nacka	50 000	100
Nyfosa Norden AB	556710-6892	Nacka	5 000 000	100
Nyfosa Norr 25:5 Fastighets AB	559080-3234	Nacka	50 000	100
Nyfosa Norrmalm 4:6 Fastighets AB	556653-2247	Nacka	1 000	100
Nyfosa NYAB 55 AB	559226-9848	Nacka	50 000	100

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa NYAB 71 AB	559248-4223	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 73 AB	559248-4249	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 79 AB	559248-4306	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 80 AB	559248-4314	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 111 AB	559262-7466	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 114 AB	559262-7490	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 115 AB	559262-7508	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 116 AB	559276-2602	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 117 AB	559276-2610	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 118 AB	559276-2628	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 119 AB	559276-2636	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 120 AB	559276-2396	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 121 AB	559276-2404	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 122 AB	559276-2412	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 123 AB	559276-2420	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 124 AB	559276-2438	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 125 AB	559276-2446	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 126 AB	559276-2453	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 127 AB	559276-2461	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 128 AB	559276-2479	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 129 AB	559276-2487	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 130 AB	559276-2495	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 131 AB	559276-2503	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 132 AB	559276-2511	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 133 AB	559276-2529	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 134 AB	559276-2537	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 135 AB	559276-2545	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 136 AB	559276-2552	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 137 AB	559276-2560	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 138 AB	559276-2578	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 139 AB	559276-2586	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 140 AB	559276-2594	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 141 AB	559276-2644	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 142 AB	559276-2651	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 145 AB	559276-2685	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 146 AB	559279-3698	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 148 AB	559279-3714	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 149 AB	559279-3722	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 150 AB	559279-3730	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 151 AB	559279-3748	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 152 AB	559279-3763	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 153 AB	559279-3771	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 154 AB	559279-3789	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 155 AB	559279-3797	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 156 AB	559279-3805	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 157 AB	559279-3813	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 158 AB	559279-3821	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 159 AB	559279-3839	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 160 AB	559279-3847	Nacka	25 000	100
Nyfosa Nyckelharpan 6 Fastighets AB	559199-3166	Nacka	500	100
Nyfosa Olsgård 5 Fastighets AB	556857-6556	Nacka	50 000	100
Nyfosa Orren 2 Fastighets AB	556533-3746	Nacka	5 000	100
Nyfosa Orren 2 Holdco AB	556851-2106	Nacka	100	100
Nyfosa Passadvinden 3 Fastighets AB	559224-3884	Nacka	50 000	100
Nyfosa Pedalen Fastighets Kommanditbolag	969690-3971	Nacka	100	100
Nyfosa Pigan 1 Kommanditbolag	969651-3747	Nacka	100	100
Nyfosa Pinassen 2 Fastighets AB	559068-5326	Nacka	50 000	100
Nyfosa Plogen 4 Fastighets AB	559168-5879	Nacka	50 000	100

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Plåtslagaren 1 Fastighets AB	556720-6510	Nacka	1 000	100
Nyfosa Plåtslagaren 6 Fastighets AB	559168-5812	Nacka	50 000	100
Nyfosa Polly Topco AB	559279-3706	Nacka	25 000	100
Nyfosa Prästgårdsängen 2 Fastighets AB	559079-8459	Nacka	50 000	100
Nyfosa Raseborg 1 Fastighets AB	559110-7403	Nacka	50 000	100
Nyfosa Regnvinden 1 Fastighets AB	559224-3892	Nacka	50 000	100
Nyfosa Respiten 1 Fastighets AB	559118-5441	Nacka	500	100
Nyfosa Ribby 1:451 Fastighets AB	559248-8190	Nacka	25 000	100
Nyfosa Ribby 1:451 Holdco AB	559249-9593	Nacka	500	100
Nyfosa Riksdalern 3 Fastighets AB	556858-5458	Nacka	50 000	100
Nyfosa Rosenbuketten AB	556742-7652	Nacka	100 000	100
Nyfosa Rudan 6 Fastighets AB	556954-1542	Nacka	1 000	100
Nyfosa Runstenen 16 Fastighets AB	556690-0873	Nacka	1 000	100
Nyfosa Runö 7:12 Fastighets AB	559126-1796	Nacka	50 000	100
Nyfosa Runö 7:120 Fastighets AB	556342-2079	Nacka	1 000	100
Nyfosa Runö 7:140 Fastighets AB	559126-1804	Nacka	50 000	100
Nyfosa Runö 7:147 Fastighets AB	559126-1812	Nacka	50 000	100
Nyfosa Runö 7:165 Fastighets AB	559126-1820	Nacka	50 000	100
Nyfosa Rutan 1 Fastighets AB	559076-5912	Nacka	500	100
Nyfosa Rydaterminalen AB	556679-8723	Nacka	1 000	100
Nyfosa Rydaterminalen III AB	556696-6841	Nacka	1 000	100
Nyfosa Samuel 1 Fastighets AB	556676-6449	Nacka	1 000	100
Nyfosa Saturnus 29 Fastighets AB	556961-5429	Nacka	1 000 000	100
Nyfosa Saturnus 7 Handelsbolag	969687-0279	Nacka	1 000	100
Nyfosa Sigvald 6 Fastighets AB	556909-4757	Nacka	500	100
Nyfosa Sjöbocka AB	556652-3501	Nacka	1 000	100
Nyfosa Skepparen 15 Fastighets AB	559224-3900	Nacka	50 000	100
Nyfosa Skjutsstallslyckan 3 Fastighets AB	559018-0914	Nacka	50 000	100
Nyfosa Skogskarlen 3 Fastighets AB	559126-5771	Nacka	25 000	100
Nyfosa Skruven 3 Fastighets AB	556866-8312	Nacka	500	100
Nyfosa Skåne 7 AB	559194-9713	Nacka	500	100
Nyfosa Slånbåret 1 Fastighets AB	556858-1614	Nacka	1 000	100
Nyfosa Slånbåret 2 Fastighets AB	559052-4426	Nacka	500	100
Nyfosa Släggan 13 Fastighets AB	559224-3918	Nacka	50 000	100
Nyfosa Småland Fastighets AB	556818-4666	Nacka	500	100
Nyfosa Smörbollshuset AB	556742-3461	Nacka	100 000	100
Nyfosa Snickaren 12 Fastighets AB	556974-7875	Nacka	500	100
Nyfosa Snickeriet Fastighets AB	559018-0435	Nacka	500	100
Nyfosa Solbacken 10 Fastighets AB	556866-8320	Nacka	500	100
Nyfosa Speditionshuset 1 AB	556742-4568	Nacka	100 000	100
Nyfosa Spindeln 2 Fastighets AB	556930-8173	Nacka	500	100
Nyfosa Spolaren 4 Fastighets AB	556837-2246	Nacka	500	100
Nyfosa Spårren 7 Fastighets AB	559224-3926	Nacka	50 000	100
Nyfosa Stensholm 1:754 Fastighets AB	556971-2929	Nacka	500	100
Nyfosa Stensholm 1:755 Fastighets AB	556971-2895	Nacka	500	100
Nyfosa Stoby 24:9 Fastighets AB	559003-5357	Nacka	1 000	100
Nyfosa Stolpen 1 Fastighets AB	559224-3934	Nacka	50 000	100
Nyfosa Stolpen 6 Fastighets AB	559224-3942	Nacka	50 000	100
Nyfosa Stora Mans 1 Fastighets AB	556849-7704	Nacka	50 000	100
Nyfosa Storheden Fastighets AB	559042-3678	Nacka	500	100
Nyfosa Stranden AB	556942-4640	Nacka	100	100
Nyfosa Styrmannen 5 Fastighets AB	559224-3959	Nacka	50 000	100
Nyfosa Sun Holdco AB	559212-9091	Nacka	50 000	100
Nyfosa Sunaman 5 Fastighets AB	559124-9056	Nacka	50 000	100
Nyfosa Sundsvall Fastighets AB	556676-6415	Nacka	1 000	100
Nyfosa Sunnanå 12 33 Fastighets AB	556536-4717	Nacka	1 000	100
Nyfosa Sunnanå 6:40 Fastighets AB	556936-1867	Nacka	50 000	100
Nyfosa Svartmunken 2 Handelsbolag	916552-7582	Nacka	1 000	100

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Svavelhuset AB	556742-3487	Nacka	100 000	100
Nyfosa Svea Real Holding AB	559168-5911	Nacka	50 000	100
Nyfosa SveaReal AB	556736-5415	Nacka	1 100 000	100
Nyfosa Svedjan 2 Fastighets AB	559028-6935	Nacka	500	100
Nyfosa Sågen 1 Fastighets AB	559224-3967	Nacka	50 000	100
Nyfosa Sågen 2 AB	559138-8425	Nacka	500	100
Nyfosa Sågen 2 Fastighets AB	559224-3975	Nacka	50 000	100
Nyfosa Sågen 6 AB	559138-8433	Nacka	500	100
Nyfosa Sågen 9 Fastighets AB	559224-3983	Nacka	50 000	100
Nyfosa Sågklingan 10 Fastighets AB	556906-5757	Nacka	500	100
Nyfosa Sämjehuset AB	556742-7678	Nacka	100 000	100
Nyfosa Söder 18:19 Fastighets AB	556545-7024	Nacka	1 000	100
Nyfosa Tackan 9 Fastighets AB	556797-3051	Nacka	1 000	100
Nyfosa Takläggaren 4 Fastighets AB	556378-6267	Nacka	2 000	100
Nyfosa Takläggaren 8 Fastighets AB	556625-5658	Nacka	1 000	100
Nyfosa Tankstället 4 Fastighets AB	556857-6861	Nacka	50 000	100
Nyfosa Tellus 4 Fastighets AB	556925-8741	Nacka	500	100
Nyfosa Tellus 4 HoldCo AB	556925-8808	Nacka	500	100
Nyfosa Terminalen 1 Fastighets AB	556782-8420	Nacka	100 000	100
Nyfosa Tetis AB	556847-5825	Nacka	11 700 000	100
Nyfosa Torbornahögen 3 Fastighets AB	556796-5909	Nacka	1 000	100
Nyfosa Torlunda 1:278 HoldCo AB	556983-3634	Nacka	1 000	100
Nyfosa Tornadon 2 Fastighets Kommanditbolag	916572-9667	Nacka	100	100
Nyfosa Tornadon Holding AB	559224-3652	Nacka	50 000	100
Nyfosa Totte Holdco 1 AB	559231-4735	Nacka	500	100
Nyfosa Totte Holdco 2 AB	559231-4743	Nacka	500	100
Nyfosa Totte Holdco 3 AB	559231-4750	Nacka	500	100
Nyfosa Totte Holdco 4 AB	559231-4768	Nacka	500	100
Nyfosa Totte Holdco 5 AB	559231-4719	Nacka	500	100
Nyfosa Totte Holdco 6 AB	559231-4727	Nacka	500	100
Nyfosa Totte Holdco AB	559231-4701	Nacka	500	100
Nyfosa Tranbäret 3 Fastighets AB	559015-2343	Nacka	500	100
Nyfosa Tranbäret 4 Fastighets AB	556840-3926	Nacka	1 000	100
Nyfosa Transistorn 1 Fastighets AB	559209-4428	Nacka	50 000	100
Nyfosa Trasten 12 Fastighets AB	556866-3909	Nacka	500	100
Nyfosa Tuve 85:9 Fastighets Kommanditbolag	916834-9596	Nacka	100	100
Nyfosa Tyra Fastighets AB	559070-4549	Nacka	50 000	100
Nyfosa Tyska Bryggaregården AB	559138-8458	Nacka	500	100
Nyfosa Tången 15 Fastighets AB	559224-3991	Nacka	50 000	100
Nyfosa Uddevalla I AB	556694-7841	Nacka	1 000	100
Nyfosa Ugnen 1 Fastighets AB	559224-4007	Nacka	50 000	100
Nyfosa Ugnen 5 Fastighets AB	556923-1425	Nacka	500	100
Nyfosa Umeå Fastighets AB	556676-6423	Nacka	1 000	100
Nyfosa Unaman 8 Fastighets AB	556911-2906	Nacka	500	100
Nyfosa Uroxen 15 Fastighets AB	559260-1867	Nacka	25 000	100
Nyfosa Vagnmakaren 8 Fastighets AB	556970-6129	Nacka	500	100
Nyfosa Valhalla 1:6 Fastighets AB	556983-3626	Nacka	500	100
Nyfosa Valsta 3:29 AB	556800-2884	Nacka	1 000	100
Nyfosa Vega AB	559262-7474	Nacka	25 000	100
Nyfosa Vega Holdco 1 AB	559034-1540	Nacka	1 000	100
Nyfosa Vega Holdco 2 AB	559239-2962	Nacka	500	100
Nyfosa Vega Holdco 3 AB	559034-1557	Nacka	1 000	100
Nyfosa Vega Holdco AB	559011-4418	Nacka	20 000	100
Nyfosa Vega Topco AB	559262-7482	Nacka	25 000	100
Nyfosa Wera AB	556987-3945	Nacka	500	100
Nyfosa Wera HoldCo 1 AB	559132-9734	Nacka	500	100
Nyfosa Wera HoldCo 2 AB	559132-9742	Nacka	500	100

NOT 24 forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/andelar	Andel, %
Nyfosa Wera HoldCo 3 AB	559138-8524	Nacka	50 000	100
Nyfosa Wera HoldCo 4 AB	559138-8516	Nacka	500	100
Nyfosa Wera HoldCo 5 AB	559138-8581	Nacka	50 000	100
Nyfosa Wera HoldCo 6 AB	559138-8540	Nacka	500	100
Nyfosa Wera HoldCo 7 AB	559196-1106	Nacka	500	100
Nyfosa Wera HoldCo 8 AB	559209-4394	Nacka	50 000	100
Nyfosa Wera HoldCo 9 AB	559221-7664	Nacka	50 000	100
Nyfosa Verkstaden 8 AB	559138-8441	Nacka	500	100
Nyfosa Verkstadshuset 6 AB	556742-7710	Nacka	100 000	100
Nyfosa Viljan 2 Fastighets AB	556866-3818	Nacka	500	100
Nyfosa Vilunda 6:59 Fastighets AB	556814-7952	Nacka	500	100
Nyfosa Vindhjulet Kommanditbolag	969633-4367	Nacka	100	100
Nyfosa Vindrutan 1 Fastighets AB	556822-2284	Nacka	500	100
Nyfosa Vindtunneln 1 Fastighets AB	556712-3558	Nacka	1 000	100
Nyfosa Vinga 5 Fastighets AB	556894-7369	Nacka	50 000	100
Nyfosa Vinkelhaken 5 Fastighets AB	556970-6111	Nacka	500	100
Nyfosa VXJ HoldCo AB	556942-6504	Nacka	500	100
Nyfosa Vågenhuset AB	556742-7264	Nacka	100 000	100
Nyfosa Åby 20:3 Fastighets AB	559063-6758	Nacka	50 000	100
Nyfosa Ånsta 20:262 Fastighets AB	556704-3368	Nacka	1 000	100
Nyfosa Årsta 68:4 Fastighets AB	556803-3525	Nacka	500	100
Nyfosa Åttersta 6:28 Fastighets AB	559101-4492	Nacka	500	100
Nyfosa Öjebyn 119:1 Fastighets AB	556846-4928	Nacka	50 000	100
Nyfosa Örebro Kitteln 11 Fastighets AB	556799-6870	Nacka	100 000	100

NOT 25

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Nyfosa ställer regelmässigt säkerhet för sina externa skulder i form av pant i fastigheter, pant i aktier samt pant i interna reverser.

MSEK	2020	2019
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	17 920	12 552
Andelar i koncernföretag	3 371	3 429
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	–	–

NOT 26

EGET KAPITAL

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring antal aktier	Kvotvärde, kronor	Förändring i aktiekapital, MSEK
Nybildning	17 oktober 2017	500	100,00	0
Delning av aktier	21 maj 2018	99 500	–	0
Nyemission	21 maj 2018	157 628 249	0,5	79
Nyemission	21 augusti 2018	10 000 000	0,5	5
Nyemission	17 februari 2020	6 462 824	0,5	3
Nyemission	9 mars 2020	10 310 000	0,5	5
Summa		184 501 073	0,5	92

Varje aktie berättigar till en röst.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Utdelning

För räkenskapsåret 2020 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om en ordinarie utdelning om 3,00 SEK per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,75 SEK per aktie, samt en extra utdelning om 1,00 SEK per aktie.

Fritt eget kapital, MSEK	2020-12-31
Balanserat resultat	4 868
Överkursfond	1 326
Årets resultat	2 171
Summa fritt eget kapital	8 365
Till årsstämmans förfogande stående medel	8 365
Utdelning till aktieägare	738
Balanseras i ny räkning	7 627
Summa	8 365

NOT 27

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Nyfosa har tecknat avtal om avyttring av en fastighet centralt belägen i Södertälje, till ett underliggande fastighetsvärde om 220 MSEK till Tingsön Fastigheter AB.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 2021-03-18
Nyfosa AB
(org.nr. 559131-0833)

Johan Ericsson
Styrelseordförande

Marie Bucht Toresäter
Styrelseledamot

Lisa Dominguez Flodin
Styrelseledamot

Jens Engwall
Styrelseledamot

Mats Andersson
Styrelseledamot

Per Lindblad
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-18

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nyfosa AB, org. nr 559131-0833

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nyfosa AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60–67. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 60–67 och 73–109 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60–67. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 2 Väsentliga redovisningsprinciper, not 13 Förvaltningsfastigheter och not 23 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 85–86, 95–96 och 99 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 29 411 MSEK per den 31 december 2020.

Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare, med undantag för de fastigheter som tillträtts under det fjärde kvartalet 2020 och de fastigheter där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall har det överenskomna fastighetsvärdet använts.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har beaktat eventuella effekter på såväl kassaflöden som avkastningskrav som en följd av Covid-19.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 2, 13 och 23 i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Fastighetstransaktioner

Se not 2 Väsentliga redovisningsprinciper, not 13 Förvaltningsfastigheter och not 23 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 85–86, 95–96 och 99 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2020 investerat i fastigheter för totalt 12 502 MSEK, varav 12 217 MSEK avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts för 3 756 MSEK.

Risker vid förvärv och avyttringar utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna inte beaktats korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner granskat redovisningen mot underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskillning och eventuella särskilda villkor.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter som koncernen lämnar i not 2, 13 och 23 i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Värdering av uppskjutna skattefordringar

Se not 2 Väsentliga redovisningsprinciper, not 11 Inkomstskatter, not 18 Uppskjuten skatteskuld och -fordran och not 23 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 87, 94, 97 och 99 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen redovisar uppskjutna skattefordringar om 268 MSEK per den 31 december 2020, hänförliga till underskottsavdrag som förväntas kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Redovisningen av uppskjutna skattefordringar baseras på koncernens bedömning av storleken på framtida beskattningsbara vinster samt myndigheters tolkning av tillämplig skattelagstiftning.

Fordringarnas värde kan variera väsentligt om andra antaganden än de av koncernen använda appliceras vid uppskattningen av framtida vinster och möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Risken är att det redovisade värdet på de uppskjutna skattefordringarna kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Våra revisionsåtgärder på detta område har inkluderat att vi har bedömt använda principer och integriteten i koncernens modell för att prognosticera framtida vinster. Vi har även jämfört använda nyckelantaganden i bedömningen mot affärsplaner och vi har beaktat koncernens historiska förmåga att genomföra sådana planer.

Vi har använt oss av KPMGs egna skattespecialister i utvärderingen av koncernens bedömning och tolkning av skattelagstiftning och rimligheten i koncernens bedömning av möjligheten att utnyttja underskottsavdragen mot framtida vinster.

Vi har också utvärderat om den av koncernen lämnade tilläggsinformationen i not 18 och 23 uppfyller kraven i relevanta redovisningsstandarder.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–59, 68–72 och 114–135. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nyfosa AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60–67 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Nyfosa ABs revisor av bolagsstämman den 23 april 2020. KPMG AB eller revisorer verksam vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2017.

Stockholm den 2021-03-18

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

HÅLLBARHETSREDOVISNING

GRI-INDEX

GRI-referens	Beskrivning	Sida	Kommentar
102	Organisation		
102-1	Organisationens namn	73	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	16-25	
102-3	Lokalisering organisationens huvudkontor	73	
102-4	Verksamhetsländer	25-27	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	73	
102-6	Marknader	25-27	
102-7	Organisationens storlek	73	
102-8	Beskrivning av personalstyrka	73, 121	
102-9	Beskrivning av leverantörskedja	122	
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	73, 122	
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen		Försiktighetsprincipen ligger till grund för hur miljöarbetet har utformats
102-12	Externa initiativ	40	
102-13	Medlemskap i organisationer		Bland annat Sweden Green building council, UN Global Compact, EPRA
102	Strategi		
102-14	Uttalande från VD	4-5, 38	
102	Etik och integritet		
102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen	40-41	
102-17	Beskrivning av interna och externa system för: i) agerande enligt etik och moral samt affärsmässig integritet, ii) rapportering vid misstanke om oetiskt eller omoraliskt agerande samt bristfällig affärsmässig integritet.	40-41	
102	Styrning		
102-18	Styrningsstruktur	40-41, 60-67	
102	Intressentengagemang		
102-40	Intressentgrupper	49	
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		Nyfosa har inte kollektivavtal, men har marknadsmässiga förmåner och en pensionsplan motsvarande ITP
102-42	Identifiering av urval av intressentgrupper	49	
102-43	Tillvägagångsätt vid kommunikation med intressenter	49	
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	49	
102	Redovisningsprofil		
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen		Nyfosa AB och dess dotterbolag, ej delägda bolag, förutom GRI 201-1
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	49	
102-47	Identifierade väsentliga områden	49	
102-48	Reviderad information från tidigare redovisningar		Ej tillämplig
102-49	Väsentliga förändringar från tidigare redovisningar	119	Extern granskning har utförts
102-50	Redovisningsperiod		Kalenderåret 2020
102-51	Datum för senaste redovisning		Mars 2020
102-52	Redovisningscykel		Årligen i anslutning till årsredovisning
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll		Kent Wiklund, Projektutvecklingschef
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standards	49	
102-55	GRI-index	114-115	
102-56	Externt bestyrkande	123	
103	Ledningsstrategi		
103-1	Förklaring till väsentlighet och avgränsning på aspektnivå	6-9, 49	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrning	40-42	
103-3	Uppföljning	44, 116-122	

GRI-referens	Beskrivning	Sida	SDG delmål	Kommentar
Ekonomiskt ansvar				
201	Ekonomiskt resultat			
201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	116	17.1	
205	Antikorruption			
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	116	16.5	
Miljöansvar				
301	Material			
301-1	Använt material i vikt	117	12.2	
302	Energi			
302-1	Energiförbrukning	117-118	7.2, 7.3,	
CRE1	Energiprestanda i byggnader	117-118	7.4	
303	Vatten			
303-1	Vattenanvändning	118	6.3, 6.4	
CRE2	Vattenintensitet, byggnader	118		
305	Utsläpp			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	119	9.4, 12.2,	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	119	12.6, 13.1,	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	119	13.3	
CRE3	Utsläppsintensitet i byggnader	119		
306	Avfall			
306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	120	11.6, 12.4, 12.5	
CRE8	Produktmärkning miljö			
CRE8	Andel miljöcertifierade fastigheter	120	12.6	
Socialt ansvar				
403	Hälsa och säkerhet			
Egen indikator	Olyckor och sjukfrånvaro	121	3.4, 3.6	403-2 har ersatts med en egen indikator.
404	Utbildning			
404-1	Utbildningstid	121	5.5, 8.5	
404-3	Utvecklingssamtal	121		
405	Mångfald och lika möjligheter			
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön.	121-122	5.1, 5.5, 10.3	
406	Icke-diskriminering			
406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	122	5.1, 5.5, 10	
414	Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter			
414-1	Andel leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	122	12.6	
416	Kunders hälsa och säkerhet			
Egen indikator	Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	122	3.4, 3.6, 3.9, 8.8	416-1 har ersatts med en egen indikator.

EKONOMISKT ANSVAR



201-1 SKAPAT OCH FÖRDELAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Grundförutsättningen för att uppnå Nyfosas finansiella mål att skapa en årligt tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent samt att kunna möta våra intressenters ekonomiska förväntningar är att vi tar ett ekonomiskt ansvar och har sunda finanser.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar det ekonomiska värde som skapats inom Nyfosa och i dess joint venture, Söderport.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målet inom ramarna för vad bolagets policyer medger. Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med delårsrapporter.

Utfall

Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 3 533 MSEK (2 327) under 2020 och utgörs av hyresintäkter och ränteintäkter, förvaltningsresultat från andelar i joint ventures samt värdeförändringar i koncernen och i joint ventures.

SKAPAT OCH FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

MSEK	2020	2019
Skapat ekonomiskt värde		
Hyses- och övriga intäkter	2 065	1 371
Förvaltningsresultat i joint ventures	404	491
Värdeförändringar	1 064	465
Summa	3 533	2 327
Fördelat ekonomiskt värde		
Operativa kostnader	-692	-498
Löner och ersättningar till anställda	-86	-57
Ränta till kreditgivare	-357	-195
Skatt till samhället	-361	-210
Utdelning till aktieägaren	-	-
Kvar i företaget	2 037	1 367



205-3 ANTAL BEKRÄFTADE FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

Nyfosas organisation ska alltid agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet. Vi förväntar oss att medarbetare, affärspartners och andra som koncernen har kontakter eller gör affärer med, och som hyser allvarliga misstankar om bedrägeri, korruption eller liknande inom koncernens verksamhet, träder fram och berättar om dessa misstankar.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder inom Nyfosa AB och dess dotterbolag.

Styrning och uppföljning

Nyfosas hållbarhetspolicy och visselblåsarfunktion är exempel på verktyg som styrelsen använder för att främja god affärsetik och för att motverka alla former av korruption.

Anmälan av misstanke om missförhållanden görs anonymt genom en visselblåsarfunktion, som nås via bolagets webbsida och intranät. Misstankar som anmäls kan antingen utredas internt eller överlämnas till polisen.

Du kan läsa mer om den anonyma visselblåsarfunktionen på Nyfosas hemsida www.nyfosa.se.

Utfall

Under 2020 anmäldes inga misstankar om bedrägeri eller korruption.

MILJÖANSVAR

Förklaringsnyckel

Med rådighet menas att Nyfosa har möjlighet att påverka genom att till exempel välja avtal eller leverantör. Med yta avses uppvärmd yta i byggnaderna. Jämförbart bestånd avser fastigheter som ägts under två hela räkenskapsår per 31 december 2020 respektive 31 december 2019 och Nyfosa har rådighet över minst ett av energislagen el, fjärrvärme eller fjärrkyla. Det är således två delvis olika portföljer vars utfall redovisas i tabellerna nedan. Se i fastighetslistan på sidorna 124–133 vilka fastigheter som ingår per 31 december 2020.

JÄMFÖRBART BESTÅND

	31 dec 2020		31 dec 2019	
	Antal fgh	Yta, tkvm	Antal fgh	Yta, tkvm
Kontor	63	603	56	567
Logistik/Lager	45	562	22	227
Handeln	16	128	16	118
Övrigt	10	88	11	96
Total	134	1 381	105	1 008



301-1, ANVÄNT MATERIAL I VIKT

Nyfosas mål är att återvinna och återbruka så mycket material som möjligt för vinster ur ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Vid varje ombyggnation och hyresgäst Anpassning utreds möjligheter till minimerade ingrepp och återbruk av byggnadsmaterial och produkter.

Styrning och uppföljning

Genom att implementera system för dokumentation av förbrukat material vid ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar i våra lokaler kan vi sätta fokus på hur vi använder material och sätta mål för en minskad förbrukning.

Utfall

System för uppföljning tas i bruk i organisationen under 2021, varför utfall för 2020 inte finns tillgängligt. Under 2021 kommer löpande rapportering att ske med målsättningen att skapa underlag för ett basår till kommande års redovisning av indikatorn.



302-1, ENERGIFÖRBRUKNING

CRE1, ENERGIPRESTANDA I BYGGNADER

Nyfosa strävar efter att förbättra energiprestandan i våra fastigheter. Det ökar värdet på vårt fastighetsbestånd och sänker vår negativa klimatpåverkan.

Avgränsning

Nyfosa kan påverka energianvändningen i de byggnader vars förbrukning går igenom Nyfosas huvudabonnemang. Rapporteringen omfattar ett jämförbart bestånd där varje specifik byggnad som ägts av Nyfosa under de två senaste kalenderåren mäts över perioden, samt de huvudabonnemang där Nyfosa har rådighet över minst ett av energislagen el, fjärrvärme eller fjärrkyla. Rådighet kan variera mellan energislag och fastigheter. För 2020 års rapportering motsvarar detta 42 procent av det totala beståndet och innefattar både fastighets- och verksamhetsenergi. Förbrukningsdata redovisas enligt SASB.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har satt upp mål för minskad energiförbrukning med 10 procent per kvadratmeter mellan år 2020 och 2025. Uppföljning sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten. Nyfosa köper el från Vattenfall, som är 100 procent miljömärkt och förnyelsebar, och har därmed ett lågt koldioxidutsläpp. De

hyresgäster som tecknat ett grönt hyresavtal med oss bidrar bland annat genom att vi gemensamt kartlägger energiförbrukningen i byggnaden samt använder miljövänliga material vid ombyggnad och renhållning.

Nyfosa utför löpande en energi- och miljöinventering av fastighetsportföljen i syfte att identifiera energibesparingspotentialen. Löpande följs energi-, vatten- och miljödata i våra fastigheter i ett energiuppföljningssystem.

ENERGIPRESTANDA

kWh/kvm	Jämförbart bestånd 31 dec 2020 ¹⁾		Jämförbart bestånd 31 dec 2019	
	2020	2019	2019	2018
Kontor	114	128	138	151
Logistik/Lager	68	68	52	51
Handeln	142	147	149	147
Övrigt	78	85	87	91
Total	101	109	125	101

1) Se definition av jämförbart bestånd under Förklaringsnyckel.

Utfall

Energianvändningen per kvadratmeter i det jämförbara beståndet per 31 dec 2020 uppgick till 101 kWh/kvm (109), vilket är en minsk-

ning med 7 procent.

Den totala energiförbrukningen i det jämförbara beståndet per 31 dec 2020 uppgick till 104,0 GWh (99,0). Ökningen förklaras av att den totala datainsamlingen inom portföljen är högre under 2020 än 2019.

ENERGIFÖRBRUKNING JÄMFÖRBART BESTÅND

GWh, 31 dec 2020	Kontor		Logistik/Lager		Handel		Övrigt		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
El	21,2	20,2	10,3	9,3	4,3	4,0	2,0	2,1	37,8	35,6
Fjärrvärme	37,8	34,9	14,6	13,5	8,3	8,5	3,9	4,8	64,6	61,7
Fjärrkyla	1,0	1,2	0,0	0,0	0,5	0,6	0,0	0,0	1,6	1,7
Total	60,0	56,3	24,9	22,8	13,1	13,0	5,9	6,9	104,0	99,0

GWh, 31 dec 2019	Kontor		Logistik/Lager		Handel		Övrigt		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
El	27,7	29,0	1,3	1,3	3,4	3,3	2,5	2,7	34,9	36,3
Fjärrvärme	32,2	34,0	4,6	4,8	8,0	7,6	5,1	5,4	49,9	51,8
Fjärrkyla	1,2	1,7	0,0	0,0	0,6	0,6	0,0	0,0	1,7	2,3
Total	61,1	64,7	5,9	6,0	12,0	11,6	7,5	8,1	86,5	90,3

**303-1, VATTENANVÄNDNING****CRE2, VATTENINTENSITET, BYGGNADER**

Nyfosa äger fastigheter i hela Sverige. I flera delar av landet har grundvattennivåerna varit låga de senaste åren och vattenanvändningen har därför stor betydelse för att bidra till en hållbar infrastruktur.

Avgränsning

Nyfosa har möjlighet att påverka vattenförbrukningen i byggnaderna genom investeringar i de tekniska systemen och nya vattenarmaturer. Rapporteringen omfattar den totala vattenanvändningen i samtliga dokumenterade fastigheter i det jämförbara beståndet för 2020 och 2019, som utgör 40 procent av det totala beståndet, samt med ett genomsnitt per kvm. Den omfattar inte eventuell vattenanvändning där hyresgästen står som abonnent. Förbrukningsdata redovisas enligt SASB.

Styrning och uppföljning

Nyfosa har som mål att 100 procent av fastigheterna som ägts hela året ska ha en miljöcertifiering år 2030. Att ha en låg vattenanvändning är en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg vilket sätter ljus på förbrukningen. Nyfosa erbjuder hyresgästerna gröna hyresavtal som utgör en startpunkt för att tillsammans minska vattenförbrukningen – såväl i byggnaderna som i hyresgästernas verksamheter. Uppföljning sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

Nyfosa följer löpande energi-, vatten- och miljödata i våra fastigheter i ett energiuppföljningssystem.

Utfall

Den totala vattenförbrukningen i det jämförbara beståndet per 31 dec 2020 uppgick till 238 tusen kubikmeter (241).

Vattenintensiteten uppgick till 0,25 kubikmeter/kvm (0,25).

VATTENANVÄNDNING

m³/kvm	Jämförbart bestånd 31 dec 2020		Jämförbart bestånd 31 dec 2019	
	2020	2019	2019	2018
Kontor	0,40	0,39	0,26	0,26
Logistik/Lager	0,10	0,08	0,05	0,08
Handeln	0,22	0,22	0,22	0,22
Övrigt	0,15	0,20	0,19	0,16
Total	0,25	0,25	0,22	0,21



305-1, DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (SCOPE 1)

305-2, INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (SCOPE 2)

305-3, ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (SCOPE 3)

CRE3, UTSLÄPPSINTENSITET I BYGGNADER

En stor del av Nyfosas miljöpåverkan kommer från utsläpp av växthusgaser som orsakas av uppvärmning och nedkylning av samt elanvändning i våra byggnader.

Avgränsning

Rapporteringen fokuserar på direkta utsläpp från persontransporter, köldmedier och fossila bränslen (Scope 1), indirekta utsläpp som sker genom uppvärmning, nedkylning och varmvatten i fastigheterna (Scope 2) samt förnyelsebar el, tjänsteresor, pendlingsresor och avfall från hyresgäster (Scope 3). Rapporteringen av koldioxidutsläpp kopplat till värme, kyla och el avser samtliga dokumenterade fastigheter i det totala beståndet där Nyfosa har rådighet över abonemanget, vilket motsvarar 81 procent (76) av det totala beståndet. Rapporteringen av persontransporter avser tjänstebilar och driftbilar. Rapportering av köldmedier avser rapporteringspliktig utrustning enligt svensk lag. Rapportering av fossila bränslen avser det som förbränns i någon av Nyfosas fastigheter. Rapportering av tjänsteresor avser resor som Nyfosas anställda har genomfört i tjänsten.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har satt upp mål för minskad energiförbrukning och för miljöcertifiering av våra byggnader. Bedömningen är att båda målen kommer att resultera i ett minskat koldioxidutsläpp. Uppföljning sker i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

Nyfosa utför löpande en energi- och miljöinventering av fastighetsportföljen i syfte att identifiera energibesparingspotentialen. Löpande följs energi-, vatten- och miljödata i våra fastigheter i ett energiuppföljningssystem.

Köldmedia, fossila bränslen och avfall från hyresgäster rapporteras årligen av respektive leverantör. Tjänsteresor följs upp årligen genom rapport från bolagets tjänstebilslieferantör. Nyfosa klimatkompenserar för flygresor och biltransport.

Styrelsen har även satt upp mål för att öka antalet gröna hyresavtal. De hyresgäster som ingått ett grönt hyresavtal med oss bidrar till ett ökat fokus på att minska koldioxidutsläppen genom att fokusera på minskad elförbrukningen, hög andel förnyelsebar el samt att avfall hanteras på ett effektivt och säkert sätt.

Utfall

Beräkningar kommer från energiuppföljningssystemet Mestro och är baserat på schablonberäkningar. CO₂-utsläpp från elproduktion utgår från Nyfosas elhandelsavtal med Vattenfall, beräknat på livscykel för elproduktionen, 8,45g/kWh (8,30). CO₂-utsläpp för

fjärrvärme är baserat på energibolagens egna siffror som organisationen Energiföretagen sammanställer årligen och är inte gradkorrigerad. Då rapporten produceras i mitten av året är miljövärden för fjärrvärme släpande ett år. För fjärrkyla används emissionsfaktorn för Swedish average district cooling som är 19.96 g/kWh (14,0). För samtliga resor används emissionsfaktorer från Tricorona.

Inom Scope 1 redovisas persontransporter och fossila bränslen där 2020 utgör det första mätåret. Rapporterad mängd fossila bränslen avser energibehov för reservkraft.

Inom Scope 2 har summan av totala utsläpp har ökat med 30 procent vilket förklaras av ett ökat fastighetsbestånd. Utsläppsintensiteten (kg/kvadratmeter) har minskat från 3,5 till 2,9 vilket motsvarar 17 procent.

Inom Scope 3 har utsläpp från elanvändningen ökat med 41 procent vilket förklaras av ett ökat fastighetsbestånd. Utsläppsintensiteten (kg/kvadratmeter) har minskat från 0,29 till 0,27 vilket motsvarar 7 procent. För tjänsteresor utgör 2020 det första mätåret.

SCOPE 1

Ton CO ₂	2020	2019	2018
Persontransporter	112	–	–
Fossila bränslen	5	–	–
Total	117	–	–

SCOPE 2

Ton CO ₂	2020	2019	2018
Värme	4 700	3 614	2 347
Kyla	50	21	27
Total	4 750	3 635	2 374

SCOPE 3

Ton CO ₂	2020	2019	2018
El	538	382	302
Tjänsteresor	3	–	–
Total	541	382	302

Källa energiförbrukning: Mestro



306-2, AVFALLSVIKT PER TYP OCH HANTERINGSMETOD

För att minska hyresgästers avfall är det viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme och kärll för att sortera avfall i ett centralt läge i fastigheten. Det nationella målet för avfall innebär att insatser ska vidtas för att 70 viktprocent av allt icke-farligt byggnads- och rivningsavfall ska återvinnas eller återanvändas.

Avgränsning

Rapporteringen fokuserar på avfall från hyresgäster uppdelat på farligt avfall, återvunnet avfall samt avfall till förbränning i de fastigheter där Nyfosa har rådighet över avfallshanteringen. I dagsläget kan inte alla leverantörer av avfallshantering rapportera mängd och typ av avfall. Nyfosa kan i flera fall heller inte byta leverantör. Rapporteringen begränsas till tillgänglig data, vilket motsvarar 768 tusen kvm eller 32 procent av det totala beståndet för sorterat avfall, 149 tusen kvm eller 6 procent av det totala beståndet för restavfall och 84 tusen kvm eller 4 procent av det totala beståndet för farligt avfall.

Styrning och uppföljning

För att kunna sätta upp konkreta mål görs under 2021 en insats för att möjliggöra rapportering av avfallshantering.

De hyresgäster som idag tecknat ett grönt hyresavtal med oss bidrar till ett större fokus på avfallshantering och materialanvändning. I de fall Nyfosa står för avtal med leverantör är det Nyfosas ansvar att möjligheten till återvinning och god avfallshantering finns.

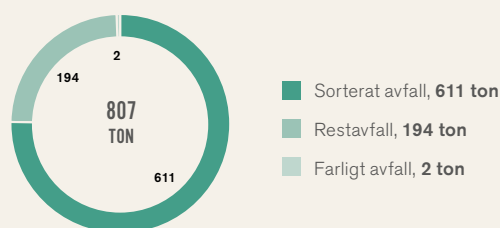
Det är också Nyfosas ansvar att se till att utrymmen för avfallshantering håller god standard. Uppföljning av arbetet med indikatorn sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

Utfall

Utfallet baseras på rapporter från Nyfosas leverantörer. Rapporterat avfall under 2020 bestod av 611 ton sorterat avfall, 194 ton restavfall samt 2 ton farligt avfall.

Sorterat avfall motsvarade 0,8 kilo per kvm, restavfall 1,3 kilo per kvm och farligt avfall 0,03 kilo per kvm.

AVFALLSVIKT PER TYP



CRE8, ANDEL MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

Genom att arbeta med olika miljöcertifieringar av våra byggnader säkerställer vi att hållbarhetsfrågorna får ett tydligt fokus i organisationen. En certifiering ger möjlighet till grön finansiering och det ger en väldokumenterad miljöprestanda av byggnaden, under tiden vi äger den men också i en försäljningsprocess.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har satt upp mål för miljöcertifiering av våra byggnader. Uppföljning sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

Mål

År 2025 ska 50 procent av fastigheterna som ägts hela året ha en miljöcertifiering och 100 procent år 2030.

Nyfosa inventerar löpande möjligheten att miljöcertifiera byggnad, vilket miljöcertifieringssystem som är aktuellt samt vilken nivå på certifieringen som kan uppnås för respektive byggnad.

Utfall

Under 2020 uppgick antalet miljöcertifierade fastigheter till elva stycken inom det totala beståndet och nio inom det jämförbara beståndet, motsvarande 6 procent.

Breeam In-Use på nivå Good

Fastigheterna Bodarna 2, Gillet 1, Jungfrun 11, Vindruvan 15, Vindruvan 4 och Lejonet 11

Green Building

Fastigheterna Tackan 9, Högom 3:178

LEED nivå Gold

Fastigheten Stensholm 1:754

Miljöbyggnad nivå Brons respektive Silver

Fastigheterna Byrådirektören 3 och Söder 18:19

SOCIALT ANSVAR



EGEN INDIKATOR, SKADOR, OLYCKOR OCH SJUKFRÅNVARO

Nyfosa vill främja en god hälsa samt skapa en god och trygg arbetsmiljö för alla våra medarbetare.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro och olyckor som drabbat personer med anställning i Nyfosa samt de olycksfall som rapporteras på våra arbetsplatser. Då antalet anställda inom organisationen är få (67 st) rapporteras endast den totala sjukfrånvaron, ej indelad på kön eller arbetskategori.

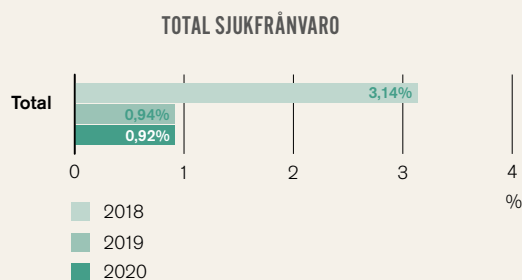
Styrning och uppföljning

Personalhandboken, som finns tillgänglig på bolagets intranät, sammanfattar vilka hälsofrämjande förmåner som erbjuds personalen, bland annat hälsokontroller, samt vad som erbjuds i form av rehabilitering vid sjukdom. Alla Nyfosas anställda omfattas av sjukvårdsförsäkring.

Uppföljning av sjukfrånvaro och långtidssjukfrånvaro görs månadsvis och över rullande tolv månader. Antalet arbetsolyckor följs upp årligen.

Utfall

Total sjukfrånvaro uppgick under 2020 till 0,92 procent (0,94). Under 2020 anmäldes ett olycksfall bland Nyfosas anställda (-).



404-1, UTBILDNINGSTID

404-3, UTVECKLINGSSAMTAL

Nyfosa arbetar aktivt för att vara en arbetsgivare som erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på närhet till affärsbeslut, delaktighet i affärsutvecklingen och personlig utveckling för alla anställda. Nyfosa har i hög grad möjlighet att påverka medarbetarnas personliga utveckling genom till exempel medarbetarsamtal och utbildningstid.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar samtliga anställda inom Nyfosa.

Styrning och uppföljning

Nyfosa har inget policybeslut på att regelbundna utvecklingssamtal ska hållas inom organisationen. Samtliga medarbetare som önskar ha utvecklingssamtal ska ges möjlighet till det. Behovet av utvecklingssamtal bedöms och följs upp av respektive chef.

Utfall

Under 2020 har 100 procent av de medarbetare som i sin yrkesroll hanterar frågor hänförliga till investeringar i befintliga fastigheter och hyresgästrelationer fått en utbildning i entreprenadjuridik och fastighetsägaransvar.



405-1, SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA MEDARBETARE UTFRÅN ÅLDER OCH KÖN.

Nyfosa har som målsättning att jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig del i vår verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget och inte vara beroende av kön eller ursprung. Under 2020 uppgick antal anställda till i genomsnitt 63 stycken (27). All personal är tillsvidareanställda, 3 procent har en deltidsanställning, varav samtliga är kvinnor och har själva önskat en deltidsysselsättning.

Nyfosa har valt att outsourca större delen av den ekonomiska förvaltningen till en extern tjänsteleverantör. Fastighetsskötseln är till stor del outsourcad till flertalet lokala tjänsteleverantörer.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Nyfosa.

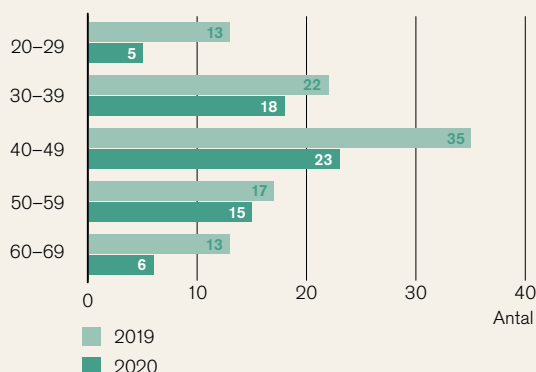
Styrning och uppföljning

Valberedningen ansvarar för att styrelsen har en jämställd sammansättning av ledamöter. Bolagets ledning ansvarar för jämställdhetsarbetet inom bolaget och följer upp statistik över ålders- och könsfördelning årligen. Upptäcks fall av diskriminering uppmanas att detta anmäls till närmaste chef, HR-ansvarig eller i Nyfosas visseblåsarfunktion.

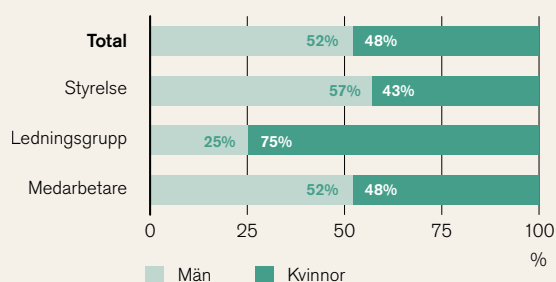
Utfall

Antalet kvinnor i styrelsen var 43 procent (43), i ledningsgruppen 75 procent (50) och bland medarbetare 48 procent (52).

ÅLDERSFÖRDELNING



KÖNSFÖRDELNING



406-1, INCIDENTER AV DISKRIMINERING OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

På Nyfosa ska alla medarbetare, samarbetsparter och kunder bemötas med respekt och ingen ska behöva känna sig kränkt, diskriminerad eller känna obehag på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning eller ålder. På Nyfosa tolereras inte trakasserier eller mobbing av något slag.

Avgränsning

Påverkan som sker internt i organisationen kan Nyfosa påverka. Det är incidenter som sker inom organisationen som rapporteringen avser.

Styrning och uppföljning

Nyfosa har noll tolerans mot all form av diskriminering. Arbetet mot diskriminering styrs genom Nyfosas visuellblåsarfunktion och uppförandekod. Under 2021 kompletteras styrningen med en uppförandekod för leverantörer och de största leverantörerna kommer att få bekräfta denna.

I den egna organisationen uppmanas att all form av upplevd diskriminering rapporteras till sin närmsta chef, HR-ansvarig eller i visuellblåsarfunktionen.

Utfall

Under 2020 anmäldes inga incidenter (-) av diskriminering.



414-1, ANDEL NYA LEVERANTÖRER SOM GRANSKATS AVSEENDE ARBETSVILLKOR OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Nyfosa köper in en stor mängd material och tjänster från olika leverantörer, där el, fjärrvärme, vatten, fastighetsskötsel och reparation står för en stor andel. Den ekonomiska förvaltningen utförs främst av en extern tjänsteleverantör lokaliserad i Göteborg och fastighetsskötseln utförs av flertalet lokala tjänsteleverantörer. Totala operativa kostnader för material och tjänster uppgick till 692 MSEK, se GRI 201-1. De externa tjänsteleverantörernas uppdrag ökar i takt med att fastighetsportföljen växer. Leverantörerna ses som en förlängning av den egna verksamheten. Att anta en uppförandekod för leverantörer syftar till att säkerställa att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Nyfosas

krav avseende arbetsmiljö och etisk standard samt att uppdraget bedrivs på ett miljömedvetet sätt.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har fastställt ett mål för 2021 att uppförandekod för leverantörer ska antas och att de största leverantörerna ska bekräfta den. Uppföljning sker årligen i samband med årsredovisning och hållbarhetsrapport.

Utfall

Inget utfall att rapportera för 2020.



EGEN INDIKATOR, ÅTGÄRDER SOM VIDTAS I SYFTE ATT UPPRÄTTÅLLA EN HÖG TRYGGHET OCH SÄKERHET I OCH OMRINGNING FASTIGHETENA

Nyfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att Nyfosas fastigheter erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam. Att känna trygghet och säkerhet är en grundförutsättning i och runt alla våra fastigheter. Exempel på viktiga säkerhetsområden är hantering av istappar och takras, brandskydd och elrevision.

Styrning och utfall

Under 2020 har 100 procent av de medarbetare som i sin yrkesroll hanterar frågor hänförliga till investeringar i befintliga fastigheter och hyresgästrelationer fått en utbildning i entreprenadjuridik och fastighetsågaransvar.

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV NYFOSA ABS HÅLLBARHETS- REDOVISNING SAMT YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETS- RAPPORTEN

Till Nyfosa AB org. nr 559131-0833

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Nyfosa AB att översiktligt granska Nyfosa ABs hållbarhetsredovisning för år 2020. Nyfosa AB har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till sidorna 38–55 och 114–122 i detta dokument vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidorna 49 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 2021-03-18

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETSFÖRTECKNING

KONTOR

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Borlänge Boktryckaren 17	Bygatan 35		1990		1 829	
Borlänge Torkel 3	Borganäsvägen 12		1986		2 883	
Borlänge Tyra 13-14	Hagavägen 2-6, Jussi Björlings Väg 19-23, Vasagatan 24		1983		6 469	
Enköping Centrum 20:1	Källgatan 6, Eriksgatan 23, Kryddgårdsgatan 22-24	J	1981	2008	3 947	
Eskilstuna Vagnmakaren 8	J A Selanders Gata 1		1967	2016	3 410	
Eskilstuna Viljan 2	Careliigatan 8		1976		9 162	
Eskilstuna Vinkelhaken 5	Fristadstorget 4		1954	2000	2 866	
Gnosjö Marås 1:12	Maråsliden 7		1960		1 140	
Gävle Norr 12:5	Nygatan 13	J	1978		15 848	
Gävle Norr 25:5	Hattmakargatan. 7-9, Drottninggatan 29-31, Norra Kopparslagargatan. 8-10, Nygatan 30-32	J	1929	1950, 2003	8 910	
Gävle Söder 18:19	Slottstorget 3, Västra Islands-gatan 2, Källgränd 2	J	1964	2001	4 869	
Halmstad Klingberget 6	Brogatan 1	J	1929	1960, 2003, 2011	10 996	
Halmstad Rudan 6	Bredgatan 1	J	1906	2014, 2016	838	
Halmstad Svartmunken 2	Karl XI:s väg 61	J	1986	2012, 2015	5 147	
Helsingborg Asien 20	Kvarnstensgatan 11, Verkstadsgatan 2	J	1972	1989	2 548	
Helsingborg Köpingetrakten 1	Trintegatan 9		1990	2005	905	
Huddinge Cirkeln 2	Ellipsvägen 12		1990		3559	
Härnösand Lärkan 21	Artiellerigatan 2, Tullportsgatan 2		1969	1978	7 062	
Härnösand Rådmannen 6	Backgränd 9		1981		4 546	
Härnösand Torsvik 5	Järnväggsgatan 2, Nattviksgatan 6-8		1993		8 586	
Järfälla Jakobsberg 2:2583	Järfällavägen 100-106		1982		22 168	
Jönköping Stensholm 1:754	Stensholmsvägen 20		2017		8 500	
Karlskrona Möllebacken 15	Högabergsgatan 3-5 m.fl	J	1929	1969	7 201	
Karlskrona Sparre 3	Drottninggatan 18 A-F		1920		11 454	
Karlskrona Stumholmen 2:1,2:21	Bastionsgatan 18		1750		4 103	
Karlskrona Tyska Bryggaregården 6	Saltsjöbadsvägen 1A m.fl	J	1929	1993, 2001	6 847	
Karlstad Barkassen 7	Lagergrens gata 2-4		1990		12 338	
Karlstad Barkassen 9	Lagergrens gata 8a-b		1991		7 045	
Karlstad Björnen 13	Fredsgatan 10/Älvgatan 5		1906	1953, 1962	7483	
Karlstad Blåsten 4	Stormgatan 8		1975		2 416	
Karlstad Brisen 4	Stormgatan 18		1973		1 045	
Karlstad Bälgen 9, 10, 11	Sågverksgatan 35, 37		1968		2 822	
Karlstad Druvan 13	Tingvallagatan 17		1947		4 241	
Karlstad Ekorren 11	Malmtorgsgatan 4		1929	1959	6638	
Karlstad Fjädern 16	Bromsgatan 4		1991		4 330	
Karlstad Freja 13	Drottninggatan 6		1965		7 098	
Karlstad Grästegen 2	Strågatan 3		1990		2 523	
Karlstad Hybelejen 17	Verkstadsgatan 20		1929		2 921	
Karlstad Kanoten 10	Lagergrens gata 7		1989		10072	
Karlstad Monitorn 9	Östra torggatan 2		1993		3 429	

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Karlstad Pinassen 2	Gustav Lovens Gata 17		2017		14 308	
Karlstad Regnvinden 1	Bidevindsgatan 7		1990		9 983	
Karlstad Spärren 7	Rattgatan 6		1968		1 908	
Karlstad Stolpen 1	Ventilgatan 5a		1964		4 122	
Karlstad Stolpen 6	Ventilgatan 1a		1991		598	
Karlstad Styrmannen 5	Hamntorget 1-3		1991		7 388	
Karlstad Sågen 1	Industrigatan 1		1986		3 213	T
Karlstad Sågen 2	Faktorigatan 15		1988		1 611	
Karlstad Sågen 9	Lantvärnsgatan 8		1972		2 301	
Karlstad Tången 15	Gjuterigatan 28		1991		1 974	
Kiruna Grävmaskinen 1	Lastvägen 18	J	1991		3 419	
Kristianstad Hundena 12	Götgatan 6		1944		6 001	
Kristianstad Södra Kasern 2	S kaserngatan 7		1793/1981		26 206	
Kristinehamn Uroxen 15	Kungsgatan 30		1975		6 950	
Kungälv Skruven 3	Bultgatan 40	J	1990		8 041	
Köping Botulf 4	Hultgrensgatan 4		1960		3 065	
Luleå Haren 15	Kungsgatan 31		1970		9 598	
Luleå Hermelinen 15	Kungsgatan 29		1952		7 562	
Luleå Mården 11	Skeppsbrogatan 21, Magasinsgatan 6	J	1950	1985, 1995	9 735	
Luleå Plogen 4	Depåvägen 6	J	1966	2008	5 295	
Luleå Porsön 1:403	Laboratoriegränd 11		1976/8/90/97/98		9 556	
Luleå Spiggen 4	Kungsgatan 5-7		1981		6 506	
Lund Hunnerup 1	St Lars Väg 41-55	J	1920		19 003	
Malmö Brudbuketten 10	Russgatan 6	J	1988		750	
Malmö Brudbuketten 11	Derbyvägen 24		1988		1 346	
Malmö Brudbuketten 13	Derbyvägen 20	J	1988		1 063	
Malmö Bryggeriet 2	Jespersgatan 23	J	1950	1978	25 750	
Malmö Byrådirektören 3	Von troils väg 1		1972-1974		13 910	T
Malmö Böttö 5	Kosterögatan 5, Öckerögatan 2	J	1964	1980	11 666	
Malmö Domkraften 5	Lockarpvägen 6A, 6B		2019		4 751	
Malmö Flygkameran 2	Höjrodergatan 7		1991		1 429	
Malmö Rosenbuketten 4	Höjagatan 1	J	1987	1990	4 322	
Malmö Spindeln 2	Singelgatan 2D		1961	2001	7 232	T
Malmö Sämjan 2	Sofielundsvägen 55, Rolfsgatan 5	J	1850-1950		9 437	
Malmö Vårsången 7	Gånglättsvägen 87-89	J	1963		1 544	T
Motala Kassetten 1	Medevivägen 63		1988		5 558	
Motala Läraren 6	Långbackagatan 1		1983		2 660	
Motala Telegrafan 2	Poppelgatan 3		1900		996	
Nacka Sicklaön 358:1	Hästhölmvägen 26-32	J	1987		16 681	
Norrköping Spolaren 4	Linnegatan 28		1961		6 335	
Norrköping Förrådet 9	Diamantgatan 10 / Rubingatan 2		2010		3177	
Norrköping Orren 2 & 3	Roslagsgatan 6		1970		1551	
Nynäshamn Alkotten 2	Lövlundsvägen 3		1984		4126	
Oskarshamn Snickeriet 14	Förrådsgatan 6		1977	2002	2 198	
Skellefteå Lärkan 10	Storgatan 50		1975/1984		5 407	
Sollentuna Tackan 9	Bygdevägen 16,18		1979		5 938	
Solna Skogskarlen 3	Pipers väg 2a-c		1971		9 092	
Stockholm Knarrarnäs 8	Knarrarnäsgatan 13	J	1984		3 087	T
Stockholm Malax 3	Raseborgsgatan 9	J	1988		6 658	T
Stockholm Prästgårds- ängen 2	Solberga Ängsväg 1-3, Götalandsvägen 216-218	J	1986		6 595	T
Sundsvall Granlo 3:220	Kalmarvägen 48	J	1960	1995	539	
Sundsvall Högom 3:178	Mejselvägen 9-14	J	1970	2002	5 264	
Sundsvall Köpstaden 24	Bultgatan 14	J	1986	2011	1 420	
Sundsvall Köpstaden 25	Bultgatan 10	J	1975	2002	9 713	
Sundsvall Köpstaden 26	Bultgatan 8	J	1965	1998	1 855	
Sundsvall Ljusta 7:2	Antennvägen 2	J	1980	2013	9 035	

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Sundsvall Norrmalm 4:6	Heffnersvägen 22	J	1970	1989	1 974	T
Sundsvall Saturnus 7	Bankgatan 13	J	1912	2014	9 202	
Sundsvall Öskaret 10	Skepparegatan 3	J	1989	2004	11 915	
Södertälje Halvmånen 3	Morabergsvägen 33 A		2018		10 095	
Uddevalla Hvitfeldt 22	Norr tullsgatan, Bagges gränd, Lilla norrgatan, Västerlånggatan 20-22,		1980		10 071	
Uddevalla Solbacken 10	Silentzvägen 6		1980		1 790	
Umeå Formen 1	Formvägen 5	J	1986	2004	7 513	
Umeå Tyr 8	Östra Esplanaden 3, Storgatan 69	J	1997	2014, 2019	8 627	
Upplands Väsby Vilunda 6:59	Dragonvägen 86		1972		5 658	
Uppsala Boländerna 5:2	Bolandsgatan 16		1973		8 475	
Värnamo Bodarna 2	Myntgatan 8- 10	J	1934	1991	1 773	
Värnamo Bokbindaren 20	Västbovägen 56	J	1975	1991	2 561	
Värnamo Gamla Gåsen 4	Boagatan 1, Myntgatan		1907		200	
Värnamo Gillet 1	Flanaden 3-5	J	1974	2003	5 228	
Värnamo Lejonet 11	Lasarettsgatan 1-5, Storgats- backen 23	J	1961	1987, 2005	5 014	
Värnamo Mon 13	Karlsdalsgatan 2		1982		1 976	
Värnamo Plattläggaren 1	Silkesvägen 18	J	1989	2014	1 798	
Värnamo Rågen 1	Expovägen 6	J	1965	1990, 2011	4 828	
Värnamo Vindruvan 15	Storgatsbacken 12	J	1989		1 990	
Värnamo Värnamo 14:11	Jönköpingsvägen 41-43	J	1917	1940, 1966, 1982, 2012	4 030	
Västerås Kungsängen 12	Pilgatan 8		1990		12 250	
Västerås Lea 15	Stora gatan 58		1971		23 427	
Västerås Samuel 1	Sigurdsgatan		1920		6 735	
Västerås Sigurd 5	Sigurdsgatan 21		1991		13 264	
Västerås Sigvald 6	Sigurdsgatan 7		1875/1936		3 643	
Västerås Sågen 2	Ångsgårdsgatan 4	J	1992		3 458	
Västerås Sågen 6	Ångsgårdsgatan 12a	J	1987		6 046	
Västerås Sägklingen 10	Ångsgårdsgatan 13	J	1990		1 709	
Västerås Verkstaden 6	Glödargränd 1-3, Metallverks- gatan 2-10, Varmvals vägen 1-3	J	1866	2006	16 492	
Västerås Verkstaden 8	Östra Ringvägen 2	J	1936	1951, 1977	20 008	
Växjö Bagaren 10	Ljungadalsgatan 2, Hejare- gatan 10	J	1987	2015	29 928	
Växjö Båken 1	Systratorpsvägen 16	J	1983		1 496	
Växjö Garvaren 4	Hjalmar Petris väg 32	J	1981	2010	2 570	
Växjö Glasmästaren 1	Arabygatan 80	J	1966, 1988	2005	6 199	
Växjö Illern 5	Isbjörnsvägen 11-13	J	1987	2014	2 146	
Växjö Plåtslagaren 4	Verkstadsgatan 5	J	1967, 1988	2013	5 602	
Växjö Sotaren 4	Arabygatan 82	J	1992		2 979	
Växjö Svea 8	Lineborgsplan 3	J	1982	2014	2 160	
Växjö Unaman 8	Klostergatan 6, Kungsgatan 3, Sandgårdsgatan 6-8	J	1969	2009	5 609	
Växjö Ödman 15	Storgatan 29	J	1972	2015	4 321	
Örebro Barkenlund 11	Vasastrand 11		1934	1989	2 819	
Örebro Forskarbyn 2	Forskarvägen 1-3		1998		5 535	
Örebro Fåraherden 1	Riagatan 1-3		1992		2 948	
Örebro Karossen 5	Bettorpsgatan 12 B-C		2004	2009	5 127	
Örebro Oxbacken 7	Krontorpsgatan 1		1981	1988	2 942	
Örebro Pigan 1	Riagatan 53		1992		931	
Örebro Vindhjulet 3	Tunnlandsgatan 1-5		1970		19 415	
Örebro Vindtunneln 1	Skäpplandsgatan 1A-C		1989		3 369	
Örnsköldsvik Handformaren 2	Sjögatan 4	J	1969	1998	16 596	
Örnsköldsvik Kraften 4	Sjögatan 1	J	1958, 1969	2009, 2016	11 830	
Örnsköldsvik Köpmannen 1	Trädgårdsgatan 1		1968	1989, 2016, 2017	6 369	
Örnsköldsvik Strandkajen 7	Järnvägs gatan 3	J	1991	1993, 2003	28 684	

LAGER/LOGISTIK

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Borås Bockasjö 1	Bockasjögatan 12	J	1987		23 841	
Borås Rydahög 1	Almenäsvägen 7, 10	J	1962	2006	39 652	
Borås Rydaslätt 1	Almenäsvägen 16	J	1986		13 767	
Borås Tråskruven 1	Sandlidsgatan 6	J	1973		15 539	
Botkyrka Genetikern 2	Alfred Nobels Alle 109		2001, 2011	2019	7 444	
Botkyrka Hantverkaren 1	Segersbyvägen 2-4	J	1974		9 120	T
Burlöv Sunnanå 12:33	Terminalgatan 5-7		2020		6094	
Burlöv Sunnanå 6:40	Terminalgatan 5-7		2015		1 401	
Eskilstuna Grönsta 2:52	Svista Lagerväg 8		2006		13 780	
Eskilstuna Valhalla 1:6	Bredängsgatan 55-57	J	1976, 1984, 1991, 2009		9 016	
Falköping Alunskiffen 1	Agnestadsgatan 2		2012		12 015	
Falköping Eldaren 1	Energigatan 6	J	2018		5 148	
Falun Nedre Gruvriset 33:278	Tunavägen 90		2010	2012	44 312	
Göteborg Kobbegården 6:136	Datavägen 25		1980		13 605	
Haninge Jordbromalm 6:16	Lagervägen 28	J	1977	2003	7 121	
Haninge Jordbromalm 6:60	Rörvägen 4-8	J	1983		6 605	
Haninge Åby 1:152	Rörvägen 62	J	1989	1991, 2003	4 255	
Helsingborg Dolken 3	Mörsaregatan 12		1995		3 845	
Helsingborg Kniven 9	Mörsaregatan 21	J	1988	2004, 2015, 2016	7 583	
Helsingborg Revolvern 1	Mörsaregatan 25	J	1988	2008	3 360	
Helsingborg Torbornahögen 3	Stenbrovägen 15	J	1981	1987, 2000	12 839	
Huddinge Cirkelsågen 2	Slipstensvägen 16		2011		6 725	
Huddinge Gjutformen 1	Betongvägen 10		2015		4 528	
Härryda Håltås 1:18	Kurirvägen 1		2010		13 316	
Hässleholm Stoby 24:9	Krossgatan 1, 26, 28, 30A-F & 32		2018		5466	
Jönköping Hedenstorp 2:1	Mogölsvägen 14		2011		9 000	
Jönköping Stensholm 1:755	Stensholmsvägen 24		2015		3 100	
Karlstad Blåsten 3	Stormgatan 6		1975		2 088	
Karlstad Bromsen 6	Ramgatan 7		1967	1973	3606	
Karlstad Gångjärnet 2	Blockgatan 29		1964		3 069	T
Karlstad Hammaren 21	Gjuterigatan 27-29		1990		1 946	
Karlstad Kulingen 4	Östanvindsgatan 17		1976		8 165	
Karlstad Passadvinden 3	Regnvindsgatan 17		1990		3 684	
Karlstad Regnvinden 14	Regnvindsgatan 8	J	1991		9 129	
Karlstad Släggan 13	Sågverksgatan 20		1981		1 750	
Karlstad Tornadon 2	Blekegatan 9		1975		13 226	
Karlstad Ugnen 1	Sågverksgatan 32		1989		1 687	
Kumla Oxen 11	Västra Drottninggatan 40		1972		2 451	
Kungälv Försäljaren 9	Filaregatan 17-19	J	1974		8 525	
Lidköping Axet 1	Skogsvaktarevägen 2		1962	2000	22 655	
Linköping Antennen 10	Alkagatan 2	J	1948		7 375	
Linköping Glasberget 5	Roxtorpsgatan 13		1974	1985	8 400	
Linköping Gumsen 45	Floragatan 13		1946	2005	3 410	
Linköping Navhålet 2	Låsblecksgatan 3	J	1992		7 513	
Ljungby Vagnen 6	Långgatan 20		1972		2 340	
Lund Saturnus 29	Tellusgatan 15		2000		3 487	
Malmö Eggegrund 6	Hemsögatan 10	J	1983		7 586	
Malmö Firman 2	Firmagatan 2, 4, 6		2016		2 263	
Malmö Firman 4	Firmagatan 8		2019		1 090	
Malmö Flygledaren 7	Höjdrodergatan 22		1991		1 971	
Malmö Getingen 5	Sallerupsvägen 90		1962		8 335	T
Malmö Grophuset 3	Långhusgatan 5B		2019		3 610	
Malmö Holmögadd 3	Bjurögatan 26	J	1970	2000, 2009	11 360	
Malmö Holmögadd 4	Bjurögatan 28, Flintränegatan 24	J	1970	1999	14 165	

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Malmö Kamaxeln 7	Vevaxelgatan 17		2006		1 920	
Malmö Lillgrund 5	Borrgatan 31		1952	2005	4 430	
Malmö Måseskär 6	Kosterögatan 6A-C, Väderögatan 5A-C		1964		13 333	
Malmö Olsgård 5	Olsgårdsgatan 13A-13E		2019		5 464	
Malmö Sadelknappen 1	Galoppsgatan 5		1979		2 000	
Malmö Sadelknappen 4	Galoppsgatan 8		1988		1 505	
Malmö Speditionen 1	Lodgatan 19-23	J	1993		5 189	T
Malmö Storbådan 2	Hemsögatan 22, Ulvögatan 10	J	1972	1992	3 248	
Malmö Storbådan 4	Hemsögatan 18		1974	1990, 2011	2 590	
Malmö Storbådan 5	Hemsögatan 14-16	J	1978	1992	12 606	
Malmö Stångbettet 1	Skrittgatan 11		1989		1 643	
Malmö Svinbådan 4	Brännögatan 9A-9B, Tärnögatan 1	J	1961	1992, 2012	1 597	
Malmö Svinbådan 5	Tärnögatan 3, Flintrännegatan 10	J	1963	2010	2 656	
Motala Vägen 8	Vintergatan 1, 7	J	1960		12 195	
Norrköping Industrien 17	Exportgatan 28 - 30	J	1965		5 863	
Norrköping Tråden 11	Malmgatan 5	J	1967		19 772	
Nässjö Svedjan 2	Svedjegatan 2, Vallgatan 2		1975	1987	6 878	
Oskarshamn Blåbäret 4	Sörviksvägen 11	J	1964		15 234	
Stockholm Furudal 7	Fagerstagatan 16		1986		3 989	T
Stockholm Raseborg 1	Malaxgatan 1		1991		6 976	
Södertälje Hantverkaren 1	Hantverkarsvägen 1	J	1977		10 630	
Uppsala Danmarks-Säby 10:2	Åkaregatan 8-10	J	2010	2012	10 355	
Vimmerby Plåtslagaren 1	Äläragatan 4-6		2008		10 259	
Värnamo Armaturen 1	Armaturgatan 2	J	1987		18 370	
Värnamo Rödspättan 1	Runemovägen 10	J	1973		4 705	
Värnamo Rödspättan 4	Runemovägen 4	J	1980	2000	2 960	
Värnamo Sandskäddan 4	Margretelundsvägen 7-9	J	1982		2 780	
Värnamo Sjötungan 3	Margretelundsvägen 6	J	1989		2 570	
Värnamo Takläggaren 4	Rörläggarevägen 8, Silkesvägen 39	J	1991	2000	9 067	
Värnamo Yxan 4	Fabriksgatan 10-12	J	1975	2006, 2008	5 595	
Värnamo Yxan 6	Fabriksgatan 4	J	1978	1990, 2009	1 477	
Västerås Energin 7	Omformargatan 18A	J	1990	2013	3 444	
Växjö Plåtslagaren 6	Mörners väg 116		2004		5 592	
Växjö Snickaren 12	Smedjegatan 10-20	J	1976, 1989	2001	24 010	
Växjö Terminalen 1	Öjaby Nylanda 1	J	2010		21 662	
Örebro Elektrikern 5	Bistagatan 8-10		1967	1970, 1976, 1982, 2019	47 293	
Örebro Importören 2	Skvadronvägen 5		1970		2 565	
Örebro Karossen 32	Bettorpsgatan 10		2018		2 530	
Örebro Ånsta 20:262	Lastgatan 2		2006		15 976	
Örnsköldsvik Bromsen 7	Bromsvägen 1	J	1971		4 160	
Örnsköldsvik Gjutaren 3	Sjögatan 5	J	1962		5 308	
Östersund Sprinten 1	Trådvägen 6	J	1974		2 928	

HANDEL

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Borås Filtret 6	Göteborgsvägen 181-187, 181A, 183A		2011	2013	16 605	
Filipstad Trasten 12	Stora Torget 4 B	J	1980		1 891	
Gislaved Filen 5	Mårtensgatan 23a	J	1973		1 643	
Huddinge Pentagonalen 1	Gamla Södertäljevägen 216, Smista Allé 3	J	2008		11 945	
Karlstad Björnen 7	Drottninggatan 24		1965		3 324	
Karlstad Bromsen 1	Blockgatan 6A		1967		1 220	
Karlstad Fjädern 14	Bromsgatan 2		1966		3 901	
Karlstad Mercurius 21	Drottninggatan		1929		1 057	
Karlstad Mercurius 3	Västra torggatan 10-12		1929		2 961	
Karlstad Riksdalern 3	Ullebergsleden 8-10	J	2001		6 723	
Linköping Valbrevet 1	Norrmalmsvägen 11		1983	1997	1 650	
Ljungby Gänget 14	Fabriksgatan 7	J	1974		2 639	
Luleå Storheden 1:37	Storhedsvägen 1-3, Besiktningvägen 14		1975, 1993, 2000, 2017		26 451	
Malmö Fibulan 1	Hornyxegatan 4		1973		1 945	T
Malmö Hangaren 2	Flygplansgatan 1-3		1975		2 177	T
Motala Blåbäret 2	Moränvägen 3		2008		1288	
Motala Lingonet 2	Mineralvägen 1, 3		2007		3318	
Motala Lingonet 3	Mineralvägen 5		2007		1500	
Motala Slånbäret 1	Moränvägen 1, Mineralvägen 13		2012		2000	
Motala Slånbäret 2	Mineralvägen 9		2016		3000	
Motala Tranbäret 3	Mineralvägen 16		2011		2360	
Motala Tranbäret 4	Mineralvägen 12, 14		2012		3536	
Norrköping Ugnen 5	Skarphagensgatan 29		1962		2 727	T
Norrköping Åby 20:3	Norrköpingsvägen 28-30		1994		1 522	
Sigtuna Valsta 3:29	Valstavägen 2		1972		6 137	
Skara Bocken 1	Munkartorpsgatan 1, Smedstorpsgatan 6A-D		1974, 2018	2019, 2020	12 383	
Södertälje Tellus 4	Köpmangatan 5, Gästgivaregatan 14 mfl.	J	1968	1999	12 616	
Uddevalla Koch 7	Kochska Gränden 1-7, Kungsgatan 2-8	J	1977	1984, 2008	8 980	
Värnamo Almen 9	Malmövägen 12-14	J	1957	1989, 2009	12 058	
Värnamo Filen 2	Fabriksgatan 3	J	1966	1997, 2003	4 915	
Värnamo Golvläggaren 2	Silkesvägen 30	J	1991	2008, 2010	11 164	
Värnamo Jungfrun 11	Köpmansgatan 3-7, Luddögatan 1	J	1982	2001	4 970	
Värnamo Karpen 3	Jönköpingsvägen 105-107	J	1956	1990	2 670	
Värnamo Linden 1	Malmövägen 3, Växjövägen 24-26	J	1961	1975, 1979, 1990, 2012	6 289	
Värnamo Ljuset 8	Nydalavägen 1-9	J	2003		2 600	
Värnamo Mattläggaren 2	Silkesvägen 24	J	1991	2008, 2012	3 133	
Värnamo Vindruvan 4	Storgatsbacken 14-16	J	1982	2001	4 001	
Västerås Bladbaggen 1	Glasvingegatan 3-7, Kranbyggargatan 8-12, Ringborregatan 11		2004		23 774	

ÖVRIGT

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Arboga Bälgen 9	Skandiagatan 11		2006		18 983	
Borlänge Gyllehemmet 1	Gyllehemsvägen 10		1930		5 232	
Enköping Friberg 4:2, 4:16	Kulla Fribergs Herrgård 1-4		1700-1980	2009	4 500	
Falkenberg Mekanikern 2	Åkarevägen 12		1984	2003	764	
Filipstad Mejeriet 17	Tinghusgatan 10B		Mark		0	
Filipstad Mejeriet 18	Tinghusgatan 10A		Mark		0	
Göteborg Tuve 85:9	Hilledalsgatan 28C		1976	2017	1 276	
Halmstad Kuggen 2	Kristinehedsvägen 22-24		1975	2002	1 675	
Haninge Ribby 1:451	Klockargatan 13-27		1981		6951	
Helsingborg Bandsågen 1	Depågatan 85		1986	2012, 2015	883	
Hultsfred Hultåsa 1:18	Lindenvägen 1		Mark		0	
Hässleholm Ekstaven 3	Industrigatan 10		1959	1966	4932	
Karlskrona Dahlberg 31-33,52,60-61	Högabergsgatan		Mark		0	
Karlskrona Rügen 50	Västra Vittusgatan 4		1992		10 764	
Karlstad Björnen 12	Drottninggatan 26-28		1977	1999	3686	
Karlstad Herrhagen 1:10	Hamnpirsgatan 2		1986		1 515	T
Karlstad Skepparen 15	Orrholmsgatan 4		1982		22 041	
Kristianstad Fängelset 5	Fästningsgatan 3		1952		5 777	
Kungsör Armaturen 10	Granlidsvägen 3, Kungsgatan 6		1967	2000	11 288	
Ludvika Aspen 10	Gonäsvägen 8		1987		142	
Malmö Bronsdolken 26	Stenyxegatan 25		1995		5 644	
Malmö Bronskragen 3	Bronsåldersgatan 18		2014		372	
Malmö Bronskragen 4	Bronsåldersgatan 10-16		2015, 2017, 2019		3 628	
Malmö Bronsyxan 9	Agnesfridsvägen 185		1974		688	T
Malmö Flintkärnan 2	Agnesfridsvägen 194		1972		4 748	
Malmö Runstenen 16	Käglingevägen 39		1979		3 068	
Malmö Skjutstallslyckan 3	Lundavägen 62		1958		3 096	
Malmö Skogholm 5	Kantyxegatan 17		1977		3 354	
Malmö Tankstället 4	Ollebovägen 2		2016		410	
Malmö Vinga 5	Brännögatan 2-6, Hanögatan 14, Ockerögatan 1-7		1950, 2017	1991	7 486	
Motala Eken 12	Långbackagatan 2		1925, 1945, 1969		3 553	
Norrköping Nyckelharpan 6	Moa Martinsson gata 34		1995	2000, 2005	3 544	
Norrköping Skarphagen 1:40	Skarphagensgatan 29		Mark		0	
Norrköping Skarphagen 1:41	Skarphagensgatan 29		Mark		0	
Norrköping Åby 20:2	Norrköpingsvägen 28-30		1970		2 306	
Nynäshamn Körunda 1:3	Körunda 31		1987		2 908	
Oskarshamn Ratten 18	Primovägen 1, Väderumsvägen 12		1988		1 615	
Oskarshamn Snickeriet 4	Be-Ge:s Väg 20, Förrådsgatan 8		1976	1982, 2013	5 939	
Piteå Öjebyn 119:1	Skylvägen 1		1956		19 816	
Sandviken Murängen 2	Hammarbyvägen 4		1971		9 553	
Sandviken Åttersta 6:28	Bultvägen 1, Persbackavägen 29, Persbackavägen 33		1953	1970	11 695	
Skellefteå Transistorn 1	Svedjevägen 12	J	1968	1985	9 320	
Sollentuna Respiten 1	Kappetorpsvägen 3		Mark		0	
Sollentuna Rutan 1 & 5	Kappetorpsvägen 3		Mark		1 612	
Stockholm Knarranäs 10	Isafjordsgatan 7		1987		4795	T

Fastighet	Adress	Jämförbart bestånd	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Stockholm Möllan 1	Rinkebysvägen 70		1991		12202	
Stockholm Stora Mans 1	Johan Skyttes väg 11, Stora Mans väg 11		1900		7602	
Sundsvall Nolby 3:40	Rönnvägen 10-12		1950		1 449	
Trollhättan Drivhulet 3	Kardanvägen 65	J	1989	1999	1 680	
Upplands-Bro Aske 1:2	Aske Alle 2		1970		5 155	
Uppsala Danmarks Kumla 8:12	Grafikgatan 28 mfl		2019		2 582	
Uppsala Danmarks Kumla 8:13	Grafikgatan 28 mfl		2019		4 590	
Uppsala Årsta 68:4	Fyrislundsgatan 81	J	1985		3 014	
Varberg Pedalen 2	Motorstigen 3		1976	2003	1 018	
Värnamo Bleckslagaren 1	Repslagarevägen 5		Mark		0	
Värnamo Flundran 4	Runemovägen 1	J	1963	1992, 2008	11 416	
Värnamo Mattläggaren 1	Silkesvägen 24	J	1997	2000	2 700	
Värnamo Posten 4	Postgatan 3-5	J	1929	1940, 1968, 1989, 2015	4 174	
Värnamo Takläggaren 8	Silkesvägen 43	J	1999	2008	6 995	
Värnamo Värnamo 14:86	Myntgatan 6		Mark		0	
Västerås Gaslyset 2	Lysgränd 1		1990		2 573	
Västerås Sigvald 5	Sigurdsgatan 21		Mark		0	
Västerås Västerås 1:199	Norra Källgatan		Mark		0	T
Växjö Fläkten 7	Lantmannavägen 3	J	1957, 1959	1963, 1993	7 773	
Växjö Isbjörnen 4	Isbjörnsvägen 6	J	1993	2014	10 933	
Växjö Sjömärket 3	Annavägen 3	J	1989	2000	9 495	
Växjö Sunaman 5	Storgatan 10		1965		7 826	
Örebro Karossen 15	Bettorpsgatan 16		1973	1999, 2005, 2012	1 672	
Örebro Karossen 16	Bettorpsgatan 24A		1987	1998, 2011, 2014	1 160	
Örebro Karossen 19	Bettorpsgatan 10		1975	2006	12 760	
Örebro Karossen 22	Bettorpsgatan 14B		1950	1965, 1977	894	
Örebro Kitteln 11	Stortorget 7		1965		13 620	
Örebro Lantmannen 2	Radiatorvägen 7, Skvadronvägen 2		1972	1974	10 480	
Örebro Vindrutan 1	Västhagagatan 3		1975	1992	1 315	
Österåker Runö 7:12	Rallarvägen 19		1947		137	
Österåker Runö 7:120	Rallarvägen 19		1988		708	
Österåker Runö 7:140	Rallarvägen 21		2003		425	
Österåker Runö 7:147	Rallarvägen 14		1991		1 178	
Österåker Runö 7:165	Rallarvägen 23		2005		3 012	

JOINT VENTURES – SAMÄGT MED SAGAX

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Vindbryggan 3	Industri	Borgens gata 20	Alingsås	1990	0	1 439	
Botvidsgymnasiet 3	Lager	Fågelviksvägen 9	Botkyrka	1991	0	56 487	
Bulten 1	Lager	Danderydsvägen 142	Danderyd	2015	0	7 200	
Bulten 10	Lager	Ryttarvägen 2	Danderyd	2004	2019	2 800	
Bulten 2	Övrigt	Danderydsvägen 144	Danderyd	1750	2006	850	
Bulten 4	Lager	Ryttarvägen 5	Danderyd	1996	2018	1 237	
Bulten 5	Lager	Ryttarvägen 4	Danderyd	1973, 2015, 2020	2000	7 910	
Bulten 6	Lager	Rinkebyvägen 9	Danderyd	2000	2010	1 700	
Kobbegården 6:249	Industri	Datavägen 27	Göteborg	1976, 1977, 1985, 2000, 2003	0	8 283	
Sörred 7:31	Kontor	Volvo Jakobs väg 17	Göteborg	2017	0	41 081	
Sörred 7:32	Industri	Gustaf Larsons väg 12-26	Göteborg	1966	0	12 934	
Sörred 7:33	Industri	Assar Gabrielssons väg 6	Göteborg	1971	0	2 706	
Sörred 8:10	Industri	Pressvägen	Göteborg	1964	0	23 243	
Sörred 8:4	Kontor	Gustaf Larsons väg 15	Göteborg	1967-2017	0	48 908	
Sörred 8:6	Kontor	Assar Gabrielssons väg mfl.	Göteborg	1967-2017	0	87 651	
Östergårde 31:1	Industri	Örnekulans väg 2	Göteborg	1986	0	7 175	
Jordbromalm 1:11	Industri	Jordbrotorpsvägen 2	Haninge	1964	1975	900	
Jordbromalm 6:23	Industri	Dåntorpsvägen 11	Haninge	1980	2008	1 776	
Köpingehill 1	Industri	Trintegatan 2	Helsingborg	1991	0	7 125	
Linjen 1	Kontor	Pyramidbacken 3	Huddinge	1989	0	2 150	
Kamaxeln 6	Industri	Truckgatan 20	Kungälv	1976	0	1 942	
Haken 15	Industri	Vinkelgatan 1	Malmö	1968	0	7 187	
Görla 8:60	Industri	Görlavägen 1	Norrtälje	2012	0	2 900	
Görla 9:40	Industri	Abborrvägen 4	Norrtälje	2009	2014	870	
Holje 116:116	Industri	Västra Storgatan 2B	Olofström	1949	1970	51 631	
Lexby 2:25	Lager	Brodalsvägen 13 A	Partille	2005	0	6 646	
Märsta 14:1	Lager	Industrigatan 2	Sigtuna	1967	1980	3 261	
Märsta 15:6	Industri	Industrigatan 10	Sigtuna	1972	0	1 056	
Kansliet 1	Kontor	Signalistgatan 9	Solna	1940	2015	2 200	
Administratören 1	Lager	Partihandlarvägen 2	Stockholm	1993	0	2 961	
Elementet 8	Lager	Ulvundavägen 108	Stockholm	1938	2002	6 714	
Filmkameran 3	Industri	Selaövägen 13	Stockholm	1970	0	3 261	
Frukthallen 1	Lager	Brunnbyvägen 10	Stockholm	1967	0	7 075	
Förrådet 5	Industri	Skattegårdsvägen 122	Stockholm	1970	0	2 175	
Glödlampan 3	Lager	Ranhammarsvägen 3	Stockholm	2002	0	2 259	
Görväln 2	Lager	Bränningevägen 10	Stockholm	1963	0	7 279	
Hällsättra 4	Lager	Stensättravägen 9	Stockholm	1975	1985	13 895	
Importhallen 1	Industri	Importörvägen 23 & 26	Stockholm	1962	0	4 371	
Lagerhuset 3	Lager	Upplagsvägen 21	Stockholm	1929	1954, 1985	10 662	
Lagret 1	Lager	Upplagsvägen 13	Stockholm	1969	0	8 860	
Mörtö 9	Lager	Frykdalsbacken 38	Stockholm	1978	1983	3 688	
Nattskiftet 6	Lager	Elektravägen 5	Stockholm	1951	0	5 714	
Ostmästaren 1	Lager	Ostmästargränd 2	Stockholm	1980	0	15 287	
Ostmästaren 3	Lager	Ostmästargränd 6	Stockholm	1983	0	19 676	

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Ostmästaren 4	Lager	Byängsgränd 4	Stockholm	1983	1985	37 954	
Ostmästaren 5	Kontor	Ostmästargränd 5	Stockholm	1990	0	10 265	
Ostmästaren 6	Kontor	Byängsgränd 22	Stockholm	1991	0	8 542	
Particentralen 1	Lager	Brunnbyvägen 15	Stockholm	1962	0	2 510	
Particentralen 2	Lager	Brunnbyvägen 11	Stockholm	1962	0	2 768	
Particentralen 5	Lager	Partihandlarvägen 1	Stockholm	1983	0	1 228	
Particentralen 6	Lager	Brunnbyvägen 7	Stockholm	1962	0	2 442	
Partihallen 1	Lager	Brunnbyvägen 12	Stockholm	1968	0	20 636	
Solkraften 17 & 18	Kontor	Vattenkraftsvägen 8	Stockholm	1989, 1991	0	2 001	
Stensätra 2	Lager	Strömsättravägen 14	Stockholm	1970	0	5 325	
Tjockö 1	Lager	Fryksdalsbacken 40-42	Stockholm	1980	0	11 675	
Varubalen 3	Lager	Upplagsvägen 2-10	Stockholm	1964	0	10 259	
Varuhissen 1	Lager	Upplagsvägen 1	Stockholm	1987	1990	14 992	
Vreten 23	Lager	Vretensborgsvägen 8	Stockholm	1984	0	1 590	
Vreten 24	Lager	Vretensborgsvägen 6	Stockholm	1945	1974	1 870	
Västberga Gärd 2	Lager	Västberga Gårdsväg 36	Stockholm	1970	0	4 178	
Arbetsbasen 2	Lager	Elektravägen 64	Stockholm	1945	1965	1 797	
Asea 3	Lager	Västberga allé 60	Stockholm	1929	1980, 1994	64 880	
Dikesrenen 11	Lager	Vretensborgsvägen 15	Stockholm	1947	1970	2 004	
Maden 6	Industri	Madenvägen 11	Sundbyberg	2002	0	1 590	
Grävmaskinen 11	Industri	Morabergsvägen 3	Södertälje	1970	0	1 711	
Traktorn 1	Industri	Morabergsvägen 21	Södertälje	1971	0	4 154	
Bagaren 9	Lager	Radiovägen 7-11	Tyresö	1984	1990	2 300	
Fotografen 1	Lager	Mediavägen 1-5	Tyresö	1976	0	3 948	
Kopparen 12	Kontor	Vintervägen 6	Tyresö	1982	0	1 900	
Kopparen 14	Lager	Vintervägen 8-72, 8K	Tyresö	1963	1979, 1980, 1988, 1999	10 630	
Kopparen 15	Lager	Vintervägen 2 B	Tyresö	1999	2002	1 238	
Kopparen 8	Lager	Vintervägen 4	Tyresö	1970	2001	3 847	
Kopparen 9	Lager	Vintervägen 2A, Björk- backsvägen 6	Tyresö	1978	0	2 382	
Mälaren 1	Lager	Studiovägen 6	Tyresö	1990	1995	2 400	
Olhamra 1:82	Industri	Okvistavägen 30	Vallentuna	2005	0	1 258	
Runö 7:109	Lager	Rallarvägen 7	Österåker	1986	0	1 512	
Runö 7:111	Lager	Rallarvägen 10	Österåker	1986	0	1 435	
Runö 7:124	Lager	Rallarvägen 9	Österåker	1990	0	1 992	
Runö 7:129	Lager	Rallarvägen 39	Österåker	2004	0	410	
Runö 7:133	Lager	Rallarvägen 45	Österåker	1989	0	1 845	
Runö 7:164	Lager	Näsvägen 19	Österåker	2008	0	1 450	

ORDLISTA

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital

Resultatet för den senaste tolv månadersperioden i relation till genomsnittligt eget kapital 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

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

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

Driftnetto¹

Driftnetto innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, 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.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter 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.

Fastigheternas verkliga värde

Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång.

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

Förvaltningsresultat¹

Förvaltningsresultatet utgörs av driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmättet innehåller inte effekter från värdeförändringar i helägda förvaltningsfastigheter och derivat. Dessa redovisas i ett eget avsnitt i resultaträkningen. Däremot ingår värdeförändringar och skatt i resultatandelen från joint ventures i förvaltningsresultatet.

Hyresintäkt

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme 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.

Substansvärde (EPRA NRV)¹

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen.

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.

Substansvärde (EPRA NTA)¹

Eget kapital med återläggning av derivat och justerat för verklig uppskjuten skatteskuld istället för nominell uppskjuten skatt.

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.

Substansvärde (EPRA NDV)¹

Eget kapital enligt balansräkningen.

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

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.

Revolverande kreditfacilitet

En överenskommelse mellan långivare 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 långivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken.

Räntetäckningsgrad¹

Förvaltningsresultat före finansiella intäkter och kostnader, avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och 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.

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.

Utdelningsgrundande kassaflöde¹

Förvaltningsresultatet exklusive poster inom resultatmättet som inte utgör ett kassaflöde, såsom resultatandel från joint venture och avskrivningar på inventarier, inklusive erhållen utdelning från innehav i joint ventures samt betald skatt.

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

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).

INFORMATION TILL AKTIEÄGARE

INFORMATION TILL AKTIEÄGARE OM ÅRSSTÄMMA

Årsstämma

Nyfosa AB håller årsstämma onsdagen den 21 april 2021. Mot bakgrund av COVID-19-pandemin genomförs årsstämman enbart genom poströstning med stöd av tillfälliga lagregler. Det kommer inte att finnas någon möjlighet att närvara personligen eller genom ombud på årsstämman.

Rätt att delta

Den som önskar delta i stämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 13 april 2021, dels anmäla sitt deltagande vid stämman senast tisdagen den 20 april 2021 (vardagen närmast före årsstämman) genom att avge sin poströst enligt instruktionerna under rubriken Poströstning nedan, så att poströsten är Euroclear Sweden AB tillhanda senast tisdagen den 20 april 2021.

Förvaltarregistrerade aktier

För att ha rätt att delta i årsstämman måste en aktieägare som har låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman genom att avge sin poströst, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir införd i aktieboken per den 13 april 2021. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts senast den andra bankdagen efter den 13 april 2021 beaktas vid framställningen av aktieboken.

Poströstning

Aktieägarna får utöva sin rösträtt vid årsstämman endast genom att rösta på förhand genom s.k. poströstning i enlighet med 22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på Nyfosas hemsida, www.nyfosa.se. Poströstningsformuläret gäller som anmälan till årsstämman.

Det ifyllda formuläret måste vara Euroclear Sweden AB (som administrerar formulären å Nyfosas vägnar) tillhanda senast tisdagen den 20 april 2021. Det ifyllda formuläret ska skickas till Nyfosa AB, "Årsstämma", c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Ifyllt formulär får även inges elektroniskt. Elektroniskt ingivande kan ske antingen genom signering med BankID enligt instruktioner på <https://anmalan.vpc.se/euroclearproxy> eller genom att det ifyllda formuläret skickas med e-post till GeneralMeetingService@euroclear.com (med referens "Nyfosa Årsstämma 2021"). Om aktieägare poströstar genom ombud ska fullmakt biläggas formuläret. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.nyfosa.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret. Aktieägaren får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (d.v.s. poströstningen i sin helhet) ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av poströstningsformuläret.

KALENDER

Årsstämma 2021	21 april 2021
Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021	21 april 2021
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021	13 juli 2021
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2021	21 oktober 2021

KONTAKTUPPGIFTER

NYFOSA AB

Besöksadress: Hästholmsvägen 28

Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka

Telefon: +46 (0)8 406 64 00

Mail: info@nyfosa.se

IR-KONTAKT

Stina Lindh Hök, VD

Tel: +46 (0)70 577 18 85

Mail: stina.lindh.hok@nyfosa.se



