

The image features a dark silhouette of a building against a gradient background of sunset colors. At the top, the word "NYFOSA" is written in large, glowing, 3D-style letters. In the center of the building's facade, the letters "Q4" are displayed in a large, white, sans-serif font. The building's windows are represented by rectangular cutouts, some of which show a view of a sunset or sunrise over a horizon. The overall aesthetic is modern and professional.

NYFOSA

Q4

**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ  
JANUARI–DECEMBER 2020**

Vi stänger ett starkt år för Nyfosa. Att under ett år genomföra förvärv för drygt 12 MDSEK och avyttringar för närmare 4 MDSEK är ett kvitto på att vi brinner för att göra affärer. Vi strävar ständigt efter att förbättra intjäningen och att skapa diversifiering i portföljen.

Med en positiv nettouthyrning under varje kvartal och en tillväxt med 42 procent i det utdelningsgrundande kassaflödet per aktie är jag nöjd med året. Vi har klarat av utmaningarna med pandemin på ett bra sätt och vår bedömning är att vi även framåt har god motståndskraft med vår bredd i fastighetsbeståndet.

Jag ser fram emot att fortsätta göra bra affärer och utveckla Nyfosa. Vi ska växa och bygga kassaflöden med en sund balansräkning. För oss innebär vår affärsidé en frihet att göra affärer där vi ser möjligheter, både på transaktionsmarknaden och i förvaltningen. Och vi ska göra det med en ännu tydligare riktning mot hållbarhet och minskad klimatpåverkan.

Stina Lindh Hök, VD

## NYCKELTAL

	Okt-dec		Jan-dec	
	2020	2019	2020	2019
Intäkter, MSEK	559	383	2 035	1 370
Driftnetto, MSEK	382	255	1 415	905
Överskottsgrad, %	68,3	66,6	69,5	66,0
Förvaltningsresultat, MSEK	365	460	1 334	1 112
— per aktie, SEK	1,98	2,74	7,35	6,63
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint venture, MSEK	275	213	1 145	814
— per aktie, SEK	1,49	1,27	6,31	4,85
Resultat efter skatt, MSEK	497	543	2 225	1 382
— per aktie efter utspädning SEK	2,70	3,24	12,25	8,24
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	219	157	1 219	793
— per aktie, SEK	1,19	0,93	6,71	4,73
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,9	3,8	4,2
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK			29 411	19 602
Substansvärde EPRA NRV på balansdagen, MSEK			14 744	10 965
— per aktie, SEK			79,91	65,37
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %			56,9	54,6

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I oktober förvärvades en mixad fastighetsportfölj med hög andel skattefinansierade hyresgäster i Stockholm, Karlstad och Eskilstuna till ett värde om cirka 2,5 MDSEK.
- I oktober förvärvades en fastighetsportfölj med lager-, industri- och grossisthandelsverksamhet för cirka 870 MSEK enligt tidigare avsiktsförklaring.
- I oktober tillträdde Stina Lindh Hök som VD för Nyfosa.
- I december avyttrades bostadsfastigheter till ett värde om 445 MSEK.
- Styrelsen föreslår 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.

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

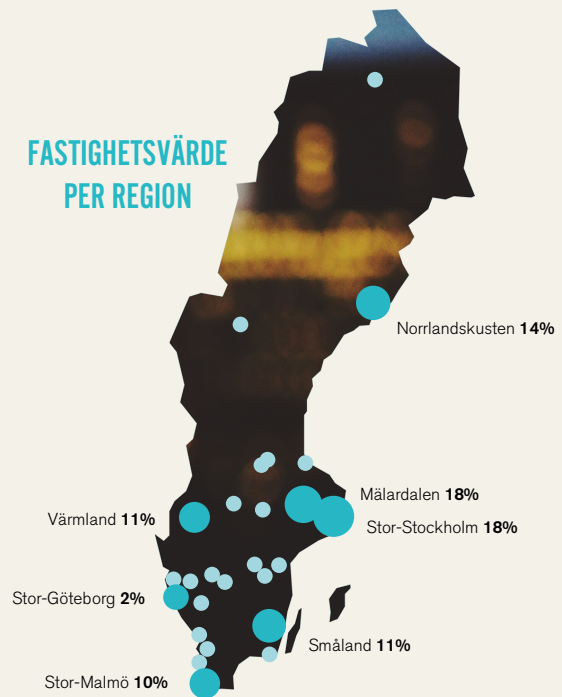
## AFFÄRSIDÉ

Nyfosa ska med sitt opportunistiska förhållningssätt och sin snabbfotade, marknadsnära och modiga organisation skapa värde genom att bygga hållbara kassaflöden och ständigt utvärdera nya affärsmöjligheter.

## STRATEGI

- Attrahera och utveckla de bästa medarbetarna.
- Vara aktiv på transaktionsmarknaden.
- Prioritera kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner.
- Med hållbarhet addera värde till portföljen.
- Agera långsiktigt och nära hyresgästerna.

## FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



Totalt fastighetsvärde 29 411 MSEK per 31 december 2020

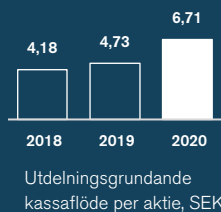
Nyfosas fastigheter är fördelade över hela Sverige och är i huvudsak belägna i tillväxtkommuner och vid transportknutpunkter.

## FINANSIELLT MÅL

Årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent.

Måluppfyllelse 2020:

**+42%**

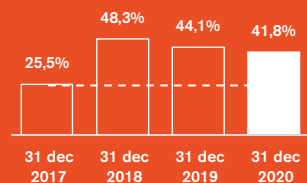


## UTDELNINGSPOLICY

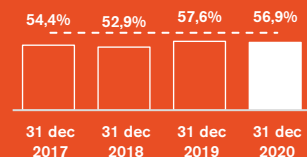
Minst 40 procent av det utdelningsgrundande kassaflödet distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av sakutdelning, återköp eller kontant utdelning.

## FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

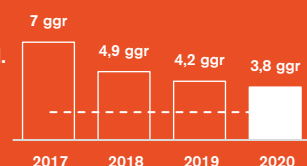
**Soliditet.**  
Långsiktigt minst 25 procent.



**Belåningsgrad.**  
Ej över 65 procent.



**Räntetäckningsgrad.**  
Långsiktigt minst 2 ggr.



# 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 kortsiktig 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.

## Hyresinbetalningar

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 eller längre avbetalningsplaner, lagt upp avbetalningsplaner, omförhandlat hyresavtal där en förlängd hyrestid kombinerats med en initial hyresrabatt och lämnat hyresrabatter utifrån regeringens stödpaket för lokalhyror. Totalt söktes 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.

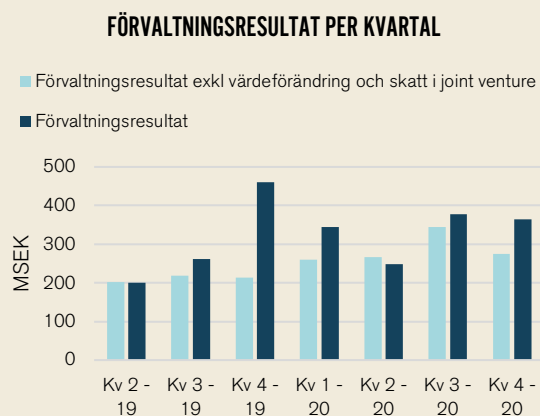
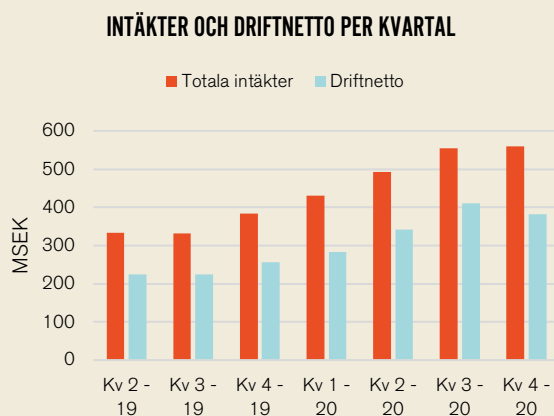
På längre sikt kan den minskade ekonomiska aktiviteten i samhället påverka efterfrågan på bolagets lokaler. Detta skulle kunna leda till en ökning av långsiktiga vakanser, pressade hyresnivåer och fastighetsvärden, samt en långsiktigt högre finansieringskostnad.

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter	549	382	2 001	1 359
Övriga fastighetsintäkter	10	2	35	11
<b>Totala intäkter</b>	<b>559</b>	<b>383</b>	<b>2 035</b>	<b>1 370</b>
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-93	-64	-324	-251
Underhållskostnader	-44	-37	-140	-99
Fastighetskostnader	-24	-18	-93	-65
Fastighetsadministration	-16	-9	-63	-50
<b>Driftnetto</b>	<b>382</b>	<b>255</b>	<b>1 415</b>	<b>905</b>
Centraladministration	-37	-32	-132	-89
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-29	0	-26	-1
Andel i joint ventures resultat	144	294	404	491
Finansiella intäkter och kostnader	-95	-58	-327	-195
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>365</b>	<b>460</b>	<b>1 334</b>	<b>1 112</b>
<b>Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures</b>	<b>275</b>	<b>213</b>	<b>1 145</b>	<b>814</b>
Värdeförändring fastigheter	90	131	1 063	472
Värdeförändring finansiella instrument	0	1	1	-7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>455</b>	<b>592</b>	<b>2 399</b>	<b>1 576</b>
Skatt	42	-49	-174	-195
<b>Resultat</b>	<b>497</b>	<b>543</b>	<b>2 225</b>	<b>1 382</b>
Resultat per aktie före utspädning, SEK	2,70	3,24	12,25	8,24
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	2,70	3,24	12,25	8,24

## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

MSEK	2020	2019	2020	2019
<b>Resultat</b>	<b>497</b>	<b>543</b>	<b>2 225</b>	<b>1 382</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Totalresultat</b>	<b>497</b>	<b>543</b>	<b>2 225</b>	<b>1 382</b>



# KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

## KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2020

Nettouthyrningen uppgick till +2 MSEK. Nyuthyrningar gjordes för totalt 26 MSEK, uppsägning för avflytt uppgick till 22 MSEK. Konstaterade konkurser uppgick till 2 MSEK. Omförhandlingsnettot uppgick till 0 MSEK. Genomsnittlig återstående kontraktslängd ökade från 3,5 år till 3,7 år under kvartalet. Den framgångsrika förvaltningen, bolagets låga exponering mot hyresgäster inom besöksnäringen samt en totalt sett relativt låg hyresnivå har skapat en solid motståndskraft i portföljen.

### Hyesintäkter och driftnetto

Intäkterna uppgick till 559 MSEK (383), vilket är en ökning med 176 MSEK, motsvarande 46 procent. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten. Driftnettot för kvartalet uppgick till 382 MSEK (255) och överskottsgraden till 68,3 procent (66,6).

### Förvaltningsresultat

Resultat från andelar i joint ventures om 144 MSEK (294) utgör Nyfosas andel av kvartalets resultat i Söderport. Förvaltningsresultatet från Söderport uppgick till 60 MSEK (50). Omvärdering av fastighets- och derivatvärden påverkade resultatet med 127 MSEK (313).

I slutet av kvartalet 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 kvartalets resultat inom Övriga rörelseintäkter och -kostnader. Dotterbolaget som var Nyfosas part i tvisten frånträdde under kvartalet. Det kvarstår ingen exponering för Nyfosa och det finns inga andra pågående liknande tvister i koncernen.

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -95 MSEK (-58). Ökningen följer av ökad nettoskuld.

Förvaltningsresultatet uppgick till 365 MSEK (460). Exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 275 MSEK (213).

### Värdeförändringar

Omvärdering av fastigheter uppgick till 90 MSEK (131) och påverkades främst av den positiva nettouthyrningen och förändrade avkastningskrav. Med fortsatt låga räntenivåer fortsätter fastigheter att utgöra ett attraktivt investeringslag och den begränsade tillgången till fastigheter på marknaden gör att avkastningskraven nedjusterades marginellt.

### Skatt

Skattekostnaden för kvartalet uppgick till 42 MSEK (-49). 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. I samband med ett frånträde under kvartalet minskade de temporära skillnaderna i fastighetsportföljen varpå tidigare bokförd uppskjuten skatteskuld vänds ut i resultaträkningen som en positiv skatt. Den effektiva skatten för kvartalen blev därmed positiv 9,3 procent (-8,3).

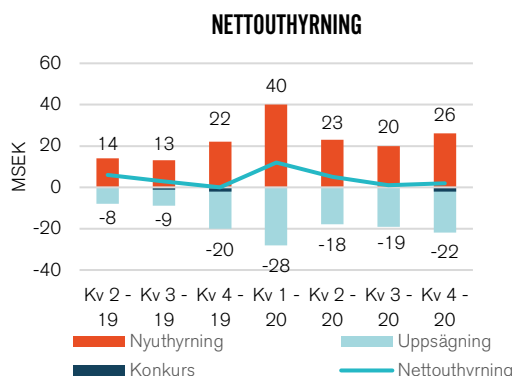
## HELÅRET JANUARI-DECEMBER 2020

### Hyesintäkter

Intäkterna uppgick till 2 035 MSEK (1 370), vilket är en ökning med 665 MSEK, motsvarande 49 procent. Förändringen är främst hänförlig till den större portföljen. Bland övriga fastighetsintäkter har erhållna skadestånd och försäkringsersättningar påverkat utfallet. Den totala uthyrningsbara ytan per den 31 december 2020 uppgick till 2 380 tusen kvm (1 877) och den ekonomiska uthyrningsgraden för perioden uppgick till 93,1 procent (91,2).

### 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). Driftnettot uppgick till 1 415 MSEK (905), en ökning med 56 procent, vilket främst förklaras av den större portföljen. Förvaltningen av portföljen gav en överskottsgrad om 69,5 procent (66,0).



### **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) utgjordes av Nyfosas andel av periodens resultat i Söderport och omfattade främst förvaltningsresultat om 233 MSEK (197) och omvärdering av fastigheter och derivat om 297 MSEK (416).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –327 MSEK (–195). Den totala ökningen jämfört med samma period föregående år följer av ökad nettoskuld.

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 334 MSEK (1 112), vilket är en ökning med 20 procent. Exklusive omvärderingar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 1 145 MSEK (814).

### **Värdeförändringar**

Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 1 063 MSEK (472) och för helåret var omvärdering främst hänförlig till förhandlade eller genomförda till- och frånträden.

### **Skatt**

Skattekostnaden för perioden uppgick till –174 MSEK (–195), varav –90 MSEK (–171) 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.

**BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG**

MSEK	31 dec	
	2020	2019
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	29 411	19 602
Tillgångar med nyttjanderätt	163	149
Andelar i joint ventures	1 916	1 812
Derivat	3	2
Övriga anläggningstillgångar	2	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>31 495</b>	<b>21 566</b>
Kortfristiga fordringar	99	46
Likvida medel	312	588
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>411</b>	<b>635</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>31 907</b>	<b>22 201</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>13 333</b>	<b>9 781</b>
Långfristiga räntebärande skulder	16 127	11 149
Skulder avseende nyttjanderätt	158	144
Övriga långfristiga skulder	19	16
Uppskjutna skatteskulder	760	627
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 064</b>	<b>11 937</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	928	132
Övriga kortfristiga skulder	582	350
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 510</b>	<b>482</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>18 573</b>	<b>12 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>31 907</b>	<b>22 201</b>

**RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL**

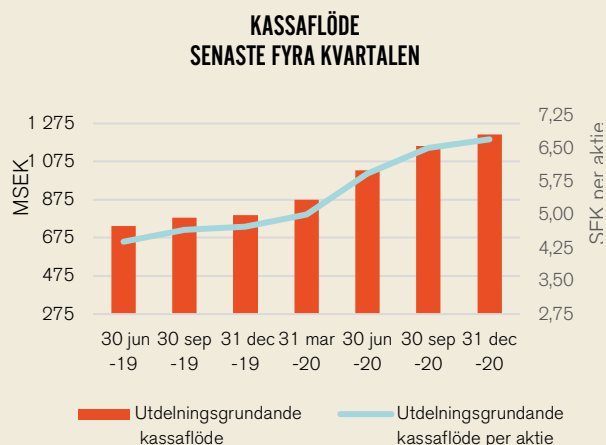
MSEK	Jan-dec	
	2020	2019
Ingående eget kapital	9 781	8 392
<b>Transaktioner med ägare</b>		
Emission/återköp av teckningsoptioner	0	8
Nyemission	1 327	-
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>1 327</b>	<b>8</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>2 225</b>	<b>1 382</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>13 333</b>	<b>9 781</b>



## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2020	2019	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat <sup>1</sup>	365	460	1 334	1 112
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-144	-294	-404	-491
Utdelning från innehav i joint ventures	-0	0	300	200
Betald inkomstskatt	-1	-10	-11	-27
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde<sup>1</sup></b>	<b>219</b>	<b>157</b>	<b>1 219</b>	<b>793</b>
– per aktie, SEK	1,19	0,93	6,71	4,73
Förändring rörelsefordringar	3	36	-8	27
Förändring rörelseskulder	-123	-86	21	32
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>100</b>	<b>106</b>	<b>1 232</b>	<b>852</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 830	-1 403	-12 026	-4 457
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	2 221	272	3 703	1 170
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-109	-41	-285	-224
Övrigt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-718</b>	<b>-1 172</b>	<b>-8 608</b>	<b>-3 511</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission aktier/teckningsoptioner	0	1	1 327	8
Upptagna låneskulder	3 711	2 049	10 583	5 457
Amortering låneskulder	-3 784	-738	-4 781	-2 394
Övrigt	-9	-6	-29	-15
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-82</b>	<b>1 306</b>	<b>7 099</b>	<b>3 056</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-700</b>	<b>239</b>	<b>-276</b>	<b>396</b>
Likvida medel vid periodens början	1 012	350	588	192
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>312</b>	<b>588</b>	<b>312</b>	<b>588</b>
Erhållna räntor	0	0	0	0
Erlagda räntor	-92	-51	-301	-169

<sup>1</sup> Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital



Det utdelningsgrundande kassaflödet består av bolagets förvaltningsresultat exklusive poster som inte utgör ett kassaflöde, såsom resultatandel från joint ventures och avskrivningar på inventarier, inklusive erhållen utdelning från innehav i joint ventures samt betald skatt.

Bolagets mål är att uppnå en årlig tillväxt i kassaflödet per aktie med 10 procent.

Den blå linjen i tabellen visar tillväxten i kassaflöde per aktie. Jämfört med senaste fyra kvartalen per 31 dec 2019 uppgick tillväxten i kassaflöde per aktie till 42 procent.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsportföljen bestod per den 31 december 2020 främst av kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och lager/logistikfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige, som tillsammans utgjorde 76 procent av det totala fastighetsvärdet. Under kvartalet kompletterades portföljen med främst kontorsfastigheter i samband med förvärvet av en portfölj från Estea AB, till ett värde om totalt 2,5 MDSEK. Vidare frånträdde en portfölj med logistikfastigheter till ett värde om totalt 2,1 MDSEK. En av de åtta logistikfastigheterna frånträds under 2022.

Utöver kontors- och lager/logistikfastigheter utgjorde andelen handelsfastigheter 9 procent av det totala fastighetsvärdet. Ytmässigt är de största fastigheterna belägna i handelsplatsen Storheden i Luleå, på Göteborgsvägen i Borås och i Pentagonen i Kungens Kurva. De största hyresgästerna inom kategorin handel är City Gross, Coop och Decathlon. Handelsfastigheterna är i allt väsentligt externhandelsplatser. Uthyrningsgraden uppgick till 95,4 procent och den återstående kontraktslängden till 4,4 år.

Resterande fastigheter i portföljen, de som kategoriseras som Övrigt, genererar hyresintäkter från främst industri-, kontors- och lagerytor. Uthyrningsgraden uppgick till 95 procent och den återstående kontraktslängden till 5,2 år. Kitteln 11 i Örebro och Årsta 68:4 är två av de största fastigheterna. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Pitches, Hotell Fyrislund och Grant Thornton.

Nettouthyrningen under året uppgick till +19 MSEK, varav konkurser hos hyresgäster utgjorde -3 MSEK. Bland annat genomfördes nyuthyrningar i Snickaren 12 i Växjö, Blåbåret 4 i Oskarshamn, Mården 11 i Luleå samt Bockasjö 1 i Borås, till ett totalt årsvärde om 34 MSEK. Nettot av genomförda omförhandlingar och inkomna uppsägningar för omförhandling uppgick till -9 MSEK, varav en större uppsägning för omförhandling avser en fastighet som frånträddes i det fjärde kvartalet.

Det totala hyresvärdet på balansdagen uppgick till 2 451 MSEK, varav vakanshyra utgjorde 169 MSEK. Andelen hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarade 89 procent av totala hyresintäkter. Nyfosa hade 5 805 hyresavtal inklusive 2 493 avtal avseende garage och p-platser. Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästlista med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 14 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 213 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna finns Telia, Transportstyrelsen, Saab, Försäkringskassan och Arbetsförmedlingen, det vill säga en stor andel företag som bedriver skattefinansierad verksamhet. Av totala hyresintäkter bidrar skattefinansierade hyror med 27 procent.

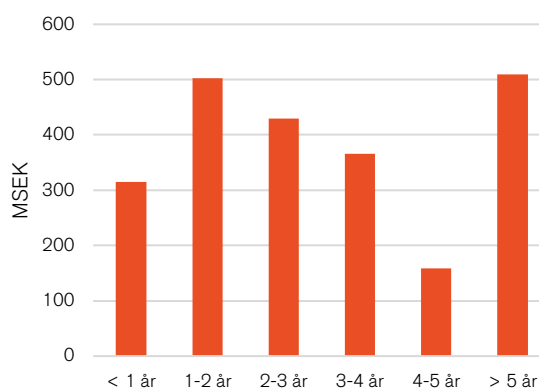
Utöver den helägda fastighetsportföljen ägs 50 procent av andelarna i fastighetsbolaget Söderport, vars fastighetsportfölj har ett totalt värde om 11,9 MDSEK.

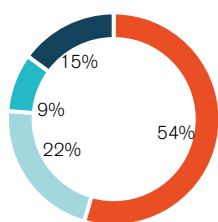
### NYCKELTAL FÖR FASTIGHETSPORTFÖLJEN

	31 dec	
	2020	2019
Fastighetsvärde, MSEK	29 411	19 602
Hyresvärde, MSEK	2 451	1 740
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 380	1 877
Antal fastigheter	361	230
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	90,9
Hyreskontraktens återstående löptid, år	3,7	4,1
Överskottsgrad <sup>1</sup> , %	70,5	69,6
Direktavkastning <sup>1</sup> , %	5,4	5,6

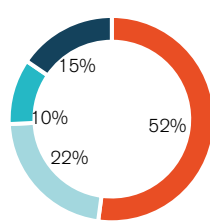
1. Enligt intjäningsförmågan på balansdagen.

### HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

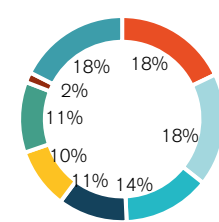


**FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI**


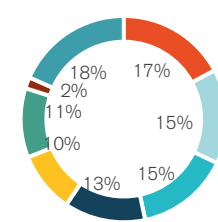
- Kontor, 16 018 MSEK
- Logistik/Lager, 6 399 MSEK
- Handel, 2 602 MSEK
- Övrigt, 4 393 MSEK

**HYRESVÄRDE PER KATEGORI**


- Kontor, 1278 MSEK
- Logistik/Lager, 542 MSEK
- Handel, 252 MSEK
- Övrigt, 379 MSEK

**FASTIGHETSVÄRDE PER REGION**


- 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

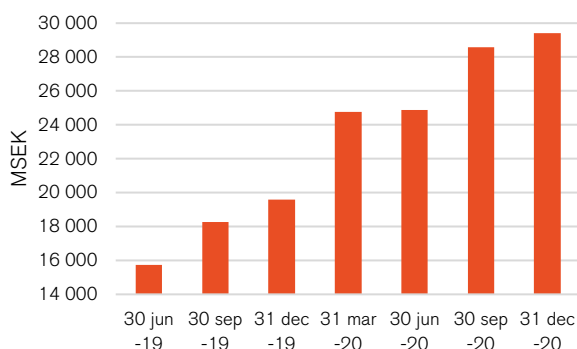
**HYRESVÄRDE PER REGION**


- 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

## FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

**VÄRDEFÖRÄNDRINGAR**

MSEK	1 jan–31 dec	
	2020	2019
<b>Vid periodens ingång</b>	<b>19 602</b>	<b>15 582</b>
Förvärvade fastigheter	12 217	4 516
Investeringar i befintliga fastigheter	285	224
Avytttrade fastigheter	-3 756	-1 193
Realiserad värdeförändring	327	-22
Orealiserad värdeförändring	737	493
<b>Vid periodens utgång</b>	<b>29 411</b>	<b>19 602</b>

**FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING**

**TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR**
**Förvärvade fastigheter, januari–december 2020**

Under året har tillväxttakten varit hög i bolaget. De största förvärven utgörs av tre portföljer om totalt 11,6 MDSEK. Förvärven har bidragit med tillväxt i kassaflödet, men även en högre andel av skattefinansierade verksamheter bland hyresgästerna. I portföljen som förvärvades från SBB i Norden AB var hela 79 procent av hyresvärdet allokerat till stat, kommun eller landsting som hyresgäst såsom Transportstyrelsen, Boverket och Polismyndigheten. Motsvarande andel i portföljen som förvärvades från Estea AB var 55 procent av hyresvärdet. Bland övriga hyresgäster finns många större aktörer, såsom Lantmännen, Vattenfall och Dagab.

Utöver tre stora portföljer har flertalet mindre transaktioner genomförts. Samtliga bidrar på ett mycket bra sätt till fortsatt tillväxt i kassaflöde med god avkastning på investerat kapital. Bland hyresgästerna finns exempelvis Coop med konceptet Stora Coop, Nordic Wellness med flera.

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

**Investeringar i befintliga fastigheter, januari–december 2020**

Investeringar om 285 MSEK gjordes i den befintliga fastighetsportföljen. Majoriteten av investeringarna avsåg projekt, hyresgäst Anpassningar samt förbättrande åtgärder kopplade till genomförda uthyrningar. De största pågående investeringarna framgår av tabellen nedan. I Botkyrka uppför vi en ny byggnad åt hyresgästerna

Byggmax och Skånska Byggvaror. I Mården 11 i Luleå pågår en totalrenovering och anpassning av lokalerna åt Luleå kommun, som tecknat ett 10-årigt avtal med inflyttning i januari 2022. I Norr 12:5 i Gävle pågår en renovering och anpassning av lokalerna till den befintliga hyresgästen Försäkringskassan. Projekt i Oskarshamn Blåbäret 4 avser en hyresgäst Anpassning åt hyresgästen Sizes Works.

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Botkyrka	Genetikern 2	Handel	Byggmax & Skånska Byggvaror	48	32	73	Q3 2021
Luleå	Mården 11	Kontor	Luleå kommun	11	13	68	Q4 2021
Gävle	Norr 12:5	Kontor	Försäkringskassan	6	1	69	Q3 2021
Oskarshamn	Blåbäret 4	Lager	Sizes	15	2	15	Q2 2021

#### Avyttrade fastigheter, januari–december 2020

Under året avyttrades fastigheter för totalt 3,8 MDSEK, varav 2,1 MDSEK hänförs till en logistikportfölj omfattande åtta fastigheter med en uthyrningsbar yta om 203 tusen kvm.

Två fastigheter, en bostadsfastighet och en projektfastighet, i den portfölj som förvärvades från Estea AB frånträdde i december till ett totalt värde om 445 MSEK.

Vidare frånträdde två kontorsfastigheter i Mölndal med Västra Götalandsregionen som största hyresgäst, samt en kontorsfastighet i Göteborg, som blev tomställd i slutet av året då hyresgästen SKF lämnade sina lokaler.

Tidigare under året avyttrades en handelsfastighet i centrala Linköping. Fastigheten har ett hyresvärde om 9 MSEK, varav 60 procent kommer från handel.

#### AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per den 31 december 2020 uppgick till 6,03 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 7,70 procent respektive 8,02 procent. Vid föregående värdering den 30 september 2020 var direktavkastningskravet 6,11 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 8,00 procent respektive för restvärdet 8,20 procent.

#### Känslighetsanalys – värdeförändring vid ändrade parametrar i värderingen

31 december 2020	%	MSEK
Förändring driftnetto <sup>1</sup>	+/-5,00	+/-1 020
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,25	+/-1 272
Förändring tillväxtantaganden	+/-0,50	+/-127
Förändring diskonteringsränta	+/-0,25	+/-987

1. Enligt intjäningsförmågan.

#### VÄRDERINGSTEKNIK

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

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information om värderingsmetodiken, se Not 13, i Nyfosa ABs årsredovisning 2019, på [www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se).

Varje kvartal tar bolaget in externa, oberoende, fastighetsvärderare för att kvalitetssäkra verkligt värde-värderingen på bolagets fastigheter. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de fastigheter som tillträtts under innevarande kvartal eller fastigheter där undertecknat försäljningsavtal finns, i dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet. Det osäkra omvärldsläget som fortfarande råder har inte påverkat Nyfosas fastighetsvärden nämnvärt, främst på grund av att portföljen har en låg exponering mot hyresgäster inom besöksnäringen och annan verksamhet som markant påverkats av pandemin.

#### MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER OCH HÅLLBARHETSINITIATIV

Vi har under 2020 kartlagt större delen av fastighetsportföljens energiförbrukning och miljöpåverkan samt möjligheter till framtida miljöcertifieringar. Att genomlysna portföljen ur ett certifieringsperspektiv är en viktig del i vår förvaltning. Utöver möjligheten till certifiering av byggnaderna ger genomlysningen värdefull dokumentation om tekniken i byggnaden samt utvärdering av potentialen i energibesparande åtgärder. Detta är användbar information

både i bolagets egen förvaltning, då det kan resultera i lägre driftskostnader, men även vid ett framtida frånträde av fastigheten.

I portföljen finns idag elva fastigheter som innehar en miljöcertifiering. Under året har sex fastigheter i Värnamo certifierats 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 och genomgick efter det ett optimeringsprogram. I samband med förvärv har fastigheterna Byrådirektören 3 i Malmö samt Tackan 9 i Sollentuna certifierade enligt Miljöbyggnad (nivå brons) respektive Green Building tillkommit. I fastighetsportföljen finns sedan tidigare en fastighet i Sundsvall och en i Landskrona som innehar certifiering Green Building, en fastighet i Jönköping innehar certifiering LEED (nivå gold) och en fastighet i Gävle innehar certifiering Miljöbyggnad (nivå silver).

I Allbrights årliga granskning av jämställdhet i Sveriges börsnoterade bolag placerades Nyfosa på delad första plats. Allbright kartlägger kontinuerligt näringslivets ledningsgrupper och styrelser för att belysa frågan om representation.

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	<b>31 dec</b>
<b>MSEK</b>	<b>2020</b>
Hyresintäkter	2 233
Fastighetskostnader	-595
Fastighetsadministration	-63
<b>Driftnetto</b>	<b>1 575</b>
Centraladministration	-95
Andel i joint ventures resultat	237
Finansiella kostnader	-370
<i>varav tomträtsavgälder</i>	-5,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 347</b>
Intjäning per aktie, på balansdagen, SEK	7,30

1. Intjäningsförmågan inkluderar logistikportföljen som frånträddes under det fjärde kvartalet 2020.

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis 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 fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer, utöver de indexregleringar som finns i befintliga hyreskontrakt. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan:

- hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) 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;
- kostnader för centraladministration 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; och
- finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2020 inklusive periodiserade uppläggningskostnader, totalt 2,13 procent. I posten ingår även tomträtsavgälder.

## ANDELAR I JOINT VENTURES

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport Holding AB ("Söderport"). Resterande del av aktierna ägs av AB Sagax (publ). Samägandet regleras av ett långsiktigt aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Innehavet klassificeras som Andelar i joint venture och Nyfosas resultatandel i Söderport redovisas inom koncernens förvaltningsresultat.

Söderports fastighetsbestånd består främst av industri samt lager- och kontorsfastigheter vilket i allt väsentligt utgör ett komplement till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Söderport äger 82 fastigheter (80) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 11 910 MSEK (10 853). Fastighetsportföljen har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Söderport har ingen egen operativ organisation utan upphandlar fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

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.

Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsportfölj uppgick till 894 MSEK (835). Hyreskontrakten har en genomsnittlig återstående löptid om 4,7 år (4,6). Total uthyrningsbar yta uppgick till 778 tusen kvm (761). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 94,3 procent (96).

### TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB

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

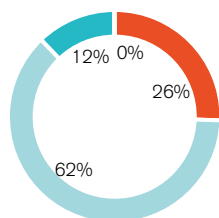
TPI är en svensk fastighetskoncern som äger och förvaltar åtta fastigheter i Torslanda, Göteborg.

Fastighetsportföljen, vars värde uppgår till 3 165 MSEK, omfattar 226 tusen kvm uthyrningsbar yta som främst nyttjas som kontorsytor. Uthyrningsgraden är 99,6 procent och huvudsaklig hyresgäst är Volvo Cars. TPIs aktie är sedan januari 2015 noterad på Nasdaq First North Growth Market.

### FINANSIELLA NYCKELTAL SÖDERPORT

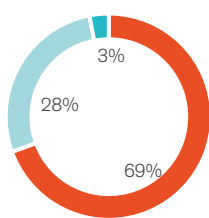
MSEK	Helår		MSEK	31 dec	
	2020	2019		2020	2019
Hyresintäkter	818	708	Förvaltningsfastigheter	11 910	10 853
Driftnetto	679	566	Likvida medel	161	242
Räntenetto	-185	-164	Övriga tillgångar	338	337
Förvaltningsresultat	466	393	Eget kapital	4 136	3 905
Värdoförändringar fastigheter och derivat	594	832	<i>varav Nyfosas andel</i>	<i>1 916</i>	<i>1 812</i>
Skatt	-217	-237	Räntebärande skulder	6 354	5 828
Periodens resultat	844	989	Uppskjuten skatteskuld, netto	1 087	909
<i>Varav Nyfosas andel</i>	<i>404</i>	<i>491</i>	Derivat, netto	221	216
			Övriga skulder	612	583

#### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



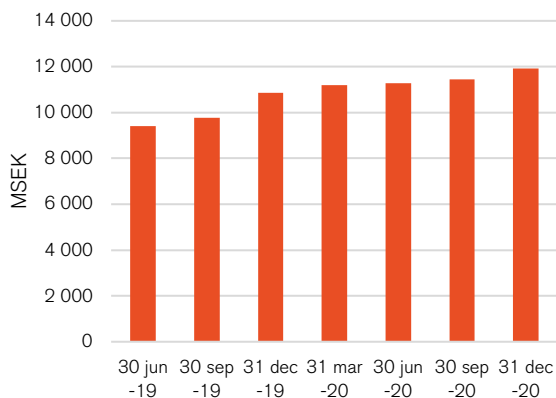
- Kontor, 3 044 MSEK
- Lager, 7 421 MSEK
- Industri, 1 432 MSEK
- Övrigt, 12 MSEK

#### HYRESVÄRDE PER KATEGORI



- Stor-Stockholm, 621 MSEK
- Stor-Göteborg, 246 MSEK
- Övrigt, 27 MSEK

#### FASTIGHETSVÄRDE



## FINANSIERING

Både kredit- och kapitalmarknaden har visat en återhämtning till nivåer motsvarande inledningen av året. Stibor har sjunkit och intresset för emittenter på kapitalmarknaden har ökat, med sänkta prisnivåer som effekt.

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, 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. 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.

### Tillgänglig likviditet, 31 december

MSEK	31 dec	
	2020	2019
Likvida medel	312	588
Outnyttjad revolverande kredit <sup>1</sup>	896	1 105
Outnyttjad checkkredit	200	200
<b>Summa</b>	<b>1 408</b>	<b>1 893</b>

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

### Revolverande kreditfaciliteter, 31 december 2020

MSEK	Ram	Beviljat belopp	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Totalt	3 880	2 397	1 501	896

### Räntebärande skulder

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. Till följd av detta fick bolaget per balansdagen en ränte- och kapitalbindning enligt tabellerna nedan.

### Kvartalets förändring i räntebärande skulder

MSEK	Helår	
	2020	2019
Räntebärande skulder vid periodens ingång	11 282	8 240
Amortering av banklån	-4 781	-2 394
Emitterade obligationslån	-	1 500
Upptagna banklån	10 583	3 957
Förändring upplåningsavgifter	-29	-21
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>17 055</b>	<b>11 282</b>

Under 2021 förfaller banklån om 695 MSEK. Det finns inga indikationer på att skulderna inte kommer att kunna refinansieras med våra nordiska relationsbanker.

Kapitalbindningen i tabellen visar slutförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar.

#### Ränte- och kapitalbindning, 31 december 2020

År	Räntebindning <sup>1</sup>		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel	MSEK	Andel
Inom ett år	9 029	53%	695	4%
1–2 år	1 200	7%	4 948	29%
2–3 år	1 575	9%	2 419	14%
3–4 år	4 008	23%	6 435	38%
4–5 år	1 342	8%	2 658	15%
>5 år	0	0%	0	0%
<b>Totalt</b>	<b>17 154</b>	<b>100%</b>	<b>17 154</b>	<b>100%</b>

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

#### Exponering mot ränteförändringar

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.

#### Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK	Förändring	31 dec	
		2020	2019
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/-1 %-enhet	+149/-15	+100/-16
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/-1 %-enhet	+/-172	+/-114
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	+/-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.

Varje variabel i tabellen ovan har behandlats för sig och under förutsättning att de andra variablerna förblir oförändrade. Analysen avser skulder mot den helägda fastighetsportföljen och gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa storheterna i nämnda sammanhang.

#### Nyckeltal räntebärande skulder, 31 december 2020

	31 dec	
	2020	2019
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,1
Genomsnittlig ränta <sup>1</sup> , %	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.



## NYCKELTAL

Nedan presenteras nyckeltal för en period omfattande de fyra senaste kvartalens utfall, som Nyfosa anser ger en kompletterande information till investerare och bolagets ledning i deras utvärdering av bolagets prestation. I tabellen presenteras nyckeltal och mått som inte definieras enligt IFRS, därför har även avstämning av nyckeltal presenterats. Vidare återfinns även definitioner på sidan 28 i bokslutskommunikén.

Enligt bolagets nya finansiella mål ska kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital ("Utdelningsgrundande kassaflöde"), visa en årlig tillväxt per aktie om 10 procent. De finansiella riskbegränsningarna är oförändrade och stipulerar att bolaget ska visa en soliditet på minst 25 procent, belåningsgraden ska ej överstiga 65 procent samt uppnå en räntetäckningsgrad på över två ggr.

	Senaste 4 kvartalen per				
	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Intäkter, MSEK	2 035	1 860	1 637	1 478	1 370
Fastighetskostnader, MSEK	-557	-516	-480	-441	-415
Fastighetsadministration, MSEK	-63	-55	-53	-50	-50
Driftnetto, MSEK	1 415	1 289	1 104	988	905
Överskottsgrad, %	69,5	69,3	67,4	66,8	66,0
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	29 411	28 587	24 882	24 782	19 602
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	7,35	8,05	7,58	7,49	6,63
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures, SEK	6,31	6,11	5,52	5,27	4,85
Utdelningsgrundande kassaflöde, per aktie, SEK	6,71	6,51	5,94	5,17	4,73
Resultat per aktie före utspädning, SEK	12,25	12,80	10,50	11,12	8,24
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	12,25	12,80	10,50	11,12	8,24
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie på balansdagen, SEK	79,91	77,32	72,78	71,18	65,37
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie på balansdagen, SEK	77,33	72,55	67,57	66,11	60,11
Substansvärde (EPRA NDV) per aktie på balansdagen, SEK	72,27	69,57	65,13	63,79	58,32
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Avkastning på eget kapital, %	19,3	20,6	17,4	18,5	15,2
Soliditet på balansdagen, %	41,8	40,5	41,6	42,0	44,1
Belåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	58,0	59,9	61,3	59,2	57,6
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	56,9	56,4	53,2	55,3	54,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,0	4,1	4,5	4,2

### AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	Senaste 4 kvartalen per				
	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde</b>					
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 334	1 429	1 314	1 267	1 112
Avskrivningar på inventarier senaste fyra kvartalen, MSEK	1	1	0	0	0
Resultatandel från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	-404	-554	-566	-576	-491
Erhållen utdelning från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	300	300	300	200	200
Betald inkomstskatt senaste fyra kvartalen, MSEK	-11	-20	-18	-17	-27
Genomsnittligt antal aktier, miljonals	182	177	173	169	168
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK</b>	<b>6,71</b>	<b>6,51</b>	<b>5,94</b>	<b>5,17</b>	<b>4,73</b>

Nyckeltalet motsvarar de poster inom förvaltningsresultatet som är kassaflödespåverkande, med tillägg för erhållen utdelning från innehav i joint ventures samt betald skatt. Kassaflödet anges i kronor per aktie.

	På balansdagen				
	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019
<b>Substansvärde</b>					
Eget kapital, MSEK	13 333	12 836	12 016	11 769	9 781
Uppskjuten skatt, MSEK	760	806	813	770	627
Derivat, MSEK	-3	-3	-3	-1	-2
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	544	511	488	484	454
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	110	115	114	112	104
Antal aktier, miljontal	185	185	185	185	168
<b>Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK</b>	<b>79,91</b>	<b>77,32</b>	<b>72,78</b>	<b>71,18</b>	<b>65,37</b>
Bedömd verklig uppskjuten skatt, MSEK <sup>1</sup>	-419	-474	-576	-557	-529
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK	-425	-406	-385	-379	-354
<b>Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, SEK</b>	<b>75,33</b>	<b>72,55</b>	<b>67,57</b>	<b>66,11</b>	<b>60,11</b>
Uppskjuten skatt, MSEK	-341	-332	-237	-213	-98
Derivat, MSEK	3	3	3	1	2
Uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK	-118	-105	-103	-104	-100
Derivat i JV, Nyfosas andel, MSEK	-110	-115	-114	-112	-104
<b>Substansvärde (EPRA NDV) per aktie, SEK</b>	<b>72,27</b>	<b>69,57</b>	<b>65,13</b>	<b>63,79</b>	<b>58,32</b>

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

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.

	Senaste 4 kvartalen per				
	31 dec 2020	30 sep 2020	30 mar 2020	31 mar 2020	31 dec 2019
<b>Avkastning på eget kapital</b>					
Resultat efter skatt senaste fyra kvartalen, MSEK	2 225	2 271	1 820	1 881	1 382
Genomsnittligt eget kapital senaste fyra kvartalen, MSEK	11 557	11 036	10 442	10 161	9 087
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>19,3</b>	<b>20,6</b>	<b>17,4</b>	<b>18,5</b>	<b>15,2</b>

Nyckeltalet beräknas genom resultat efter skatt för den senaste tolv månadersperioden i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period.

	På balansdagen				
	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019
<b>Belåningsgrad och nettobelåningsgrad</b>					
Räntebärande skulder, MSEK	17 055	17 136	15 249	14 667	11 282
Fastighetsvärde, MSEK	29 411	28 587	24 882	24 782	19 602
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>58,0</b>	<b>59,9</b>	<b>61,3</b>	<b>59,2</b>	<b>57,6</b>
Likvida medel, MSEK	312	1 012	2 016	966	588
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>56,9</b>	<b>56,4</b>	<b>53,2</b>	<b>55,3</b>	<b>54,6</b>

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

<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>Senaste 4 kvartalen per</b>				
	<b>31 dec 2020</b>	<b>30 sep 2020</b>	<b>30 jun 2020</b>	<b>31 mar 2020</b>	<b>31 dec 2019</b>
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 334	1 429	1 314	1 267	1 112
Resultatandel i joint venture senaste fyra kvartalen, MSEK	404	554	566	576	491
Avskrivningar senaste fyra kvartalen, MSEK	-1	-1	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader senaste fyra kvartalen, MSEK	-327	-290	-245	-200	-195
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,8</b>	<b>4,0</b>	<b>4,1</b>	<b>4,5</b>	<b>4,2</b>

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.

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### AKTIEN OCH ÄGARE

Delårsperiodens sista handelsdag, den 30 december 2020, uppgick det volymviktade medelpriset till 82,56 SEK, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på 15 233 MSEK. Nyfosa hade 19 232 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 74,4 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		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
Övriga	100 232 940	54,3	54,3
<b>Summa</b>	<b>184 501 073</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### NY VD

Den 26 oktober tillträdde Stina Lindh Hök som ny VD för Nyfosa AB och efterträdde Jens Engwall som kvarstår som rådgivare till bolaget.

### ÅRSSTÄMMA

Nyfosas årsstämma för 2021 kommer hållas i Stockholm den 21 april 2021. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman ska inkomma med skriftligt förslag till Nyfosa AB, Att: Juridik, Box 4044, 131 04 Nacka. Förslagen måste skickas senast sju veckor före årsstämman för att ärendet med säkerhet ska kunna inkluderas i kallelsen till årsstämman. Anmälda ärenden kan tas upp på årsstämmans dagordning endast om de är ägnade för beslut av årsstämman och har anmälts i tid.

Närmare uppgifter om årsstämman kommer att offentliggöras i samband med kallelsen inför stämman. För mer information om årsstämman, besök [www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se).

### FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING

Styrelsen föreslår 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.

### VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Nacka den 15 februari 2021

Nyfosa AB (org. nr 559131–0833)

**Stina Lindh Hök**

Verkställande direktör

## FINANSIELL KALENDER

<b>Årsredovisning 2020</b>	Vecka 12, 2021
<b>Delårsrapport Januari–mars 2021</b>	21 april 2021
<b>Årsstämma</b>	21 april 2021
<b>Delårsrapport Januari–juni 2021</b>	13 juli 2021
<b>Delårsrapport Januari–september 2021</b>	21 oktober 2021

## KONTAKTINFORMATION

Nyfosa AB  
 Telefon 08 406 64 00  
 Besöksadress Hästholmsvägen 28  
 Postadress Box 4044, 131 04 Nacka  
[www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se)

### **Stina Lindh Hök, VD**

Tel: 070 577 18 85  
 Mail: [stina.lindh.hok@nyfosa.se](mailto:stina.lindh.hok@nyfosa.se)

### **Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef**

Tel: 070 574 59 25  
 Mail: [ann-sofie.lindroth@nyfosa.se](mailto:ann-sofie.lindroth@nyfosa.se)

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

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 15 februari 2021 kl. 07.30 CET.

## NOTER

### NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen 2019. Upplýsingar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Från 1 januari 2020 tillämpas de ändringar som skett i IFRS 3 Rörelseförvärv, vilka främst omfattar definitionen av ett rörelseförvärv, huruvida ett förvärv ska klassificeras som ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Detta innebär i praktiken att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt går att hänföra till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter ska förvärvet ses som ett tillgångsförvärv. Ändringen bedöms få begränsad effekt på bolagets finansiella rapportering.

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

### NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

#### Värdering av förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter se not 13 i årsredovisningen för 2019, [www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se). Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde, nivå 3 enligt IFRS 13, och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. 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 fastighets specifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

#### Värdering av skattemässiga underskott

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

**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 3 RÖRELSESEGMENT**

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

**NOT 4 SKATT**

Koncernens effektiva skattesats för delårsperioden uppgick till 7,2 procent (12,3). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 21,4 procent beror på att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa men också av att eventuella reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga, samt värdering av skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 12 720 MSEK, vilket innebär att temporära skillnader om 12 280 MSEK inte beaktats i balansräkningen.

<b>Avstämning effektiv skatt, MSEK</b>	<b>%</b>	
Resultat före skatt		2 399
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-21,4	-513
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-0,3	-8
Resultat från andelar i joint ventures	3,6	87
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,4	10
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	11,4	274
Övrigt	-1,0	-22
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-7,3</b>	<b>-174</b>

**NOT 5 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 innehas av ett bolag inom koncernen.

Den genomsnittliga börskursen var under delårsperioden något högre än teckningsoptionernas lösenkurssnitt, vilket gjorde att en marginell utspädningseffekt uppkom om 0,02 procent.

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

**NOT 6 VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT**

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

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

Verkligt värde, MSEK	31 dec	
	2020	2019
Derivat med positivt värde	3	2
Derivat med negativt värde	-	-

#### NOT 7 FINANSIERING

Beträffande förändring av krediter, räntor och villkor för krediter hänvisas till sid 16–17 i delårsrapporten.

#### NOT 8 EGET KAPITAL

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

#### NOT 9 NÄRSTÅENDE

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 15 i denna delårsrapport. Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom en del av fastighetsförvaltningen som ombesörjs av Nyfosa. Även bolaget TPI som ägs till 78,4 procent av Söderport köper förvaltningstjänster från Nyfosa och Sagax.

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 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

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



## MODERBOLAGET

Nyfosa AB är ett holdingbolag vars verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger 50 procent av andelarna i Söderport Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 11,9 MDSEK. Vidare äger bolaget 100 procent av andelarna i Nyfosa Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 29,4 MDSEK.

Bolagets organisation består av 67 personer som bedriver fastighetsförvaltning, transaktionsverksamhet och administrativa koncerngemensamma tjänster samt tjänster specifika för det börsnoterade bolaget. Via interna tjänsteleveransavtal tillhandahålls relevanta tjänster till dotterbolag i Nyfosakoncernen.

### RESULTATRÄKNING

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2020	2019	2020	2019
Nettoomsättning	27	18	87	60
Personalkostnader	-24	-17	-86	-56
Övriga externa kostnader	-11	-6	-42	-43
Avskrivningar	0	0	0	0
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-8</b>	<b>-5</b>	<b>-42</b>	<b>-39</b>
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	300	200
Resultat från andelar i koncernföretag	1 850	400	1 850	400
Ränteintäkter och liknande resultatposter	73	0	82	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15	-11	-62	-24
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>1 899</b>	<b>384</b>	<b>2 128</b>	<b>538</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
<b>Avsättning till periodiseringsfond</b>	0	-7	7	-7
<b>Lämnade/erhållna koncernbidrag</b>	35	78	35	78
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 934</b>	<b>455</b>	<b>2 170</b>	<b>609</b>
Skatt	1	-5	1	-5
<b>Resultat</b>	<b>1 936</b>	<b>451</b>	<b>2 171</b>	<b>605</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

**BALANSRÄKNING**

<b>MSEK</b>	<b>31 dec</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i koncernföretag	0	0
Andelar i joint ventures	412	412
Fordringar hos koncernföretag	5 377	90
Uppskjuten skattefordran	1	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 791</b>	<b>503</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	5 239	8 241
Övriga kortfristiga fordringar	8	11
Kassa och bank	145	236
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 391</b>	<b>8 488</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 181</b>	<b>8 990</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Bundet eget kapital	92	84
Fritt eget kapital	8 365	4 876
<b>Eget kapital</b>	<b>8 458</b>	<b>4 960</b>
Obeskattade reserver	0	7
Obligationslån	1 491	1 486
Övriga långfristiga skulder	4	9
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 495</b>	<b>1 495</b>
Skulder till koncernföretag	1 174	2 483
Övriga kortfristiga skulder	55	46
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 229</b>	<b>2 529</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>2 724</b>	<b>4 031</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 181</b>	<b>8 990</b>

# ORDLISTA

<b>Avkastning på eget kapital</b>	<p>Resultatet för den senaste tolv månadersperioden i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.</p>
<b>Belåningsgrad fastigheter*</b>	<p>Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas värde (i balansräkningen).</p> <p>Syfte: Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.</p>
<b>Direktavkastning*</b>	<p>Driftnettot enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde per balansdagen.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.</p>
<b>Driftnetto*</b>	<p>Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen.</p> <p>Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.</p>
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>	<p>Hyresintäkter innan avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde vid periodens slut.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av hyresintäkterna i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.</p>
<b>Fastighet</b>	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
<b>Fastigheternas verkliga värde</b>	<p>Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt Bolagets balansräkning.</p>
<b>Förvaltningsresultat*</b>	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet 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.
<b>Hyresintäkt</b>	Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.
<b>Hyresvärde</b>	<p>Hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter för den uthyrda ytan samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.</p>
<b>Substansvärde (EPRA NRV)*</b>	<p>Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen.</p> <p>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.</p>

<b>Substansvärde (EPRA NTA)*</b>	<p>Eget kapital med återläggning av derivat och justerat för verklig uppskjuten skatteskuld istället för nominell uppskjuten skatt.</p> <p>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.</p>
<b>Substansvärde (EPRA NDV)*</b>	<p>Eget kapital enligt balansräkningen.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar.</p>
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter*</b>	<p>Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.</p> <p>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.</p>
<b>Nettouthyrning</b>	<p>Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.</p>
<b>Revolverande kreditfacilitet</b>	<p>En överenskommelse mellan långgivare och låntagare som ger låntagaren rätt att förfoga över medel, under en viss period och upp till ett visst belopp, och återbetala enligt eget tycke före ett visst datum.</p>
<b>Räntetak</b>	<p>Ett räntesäkringsinstrument där långvivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken.</p>
<b>Räntetäckningsgrad*</b>	<p>Förvaltningsresultat före finansiella intäkter och kostnader, avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader.</p> <p>Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.</p>
<b>Skuldsättningsgrad*</b>	<p>Räntebärande skulder i relation till eget kapital.</p> <p>Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.</p>
<b>Soliditet*</b>	<p>Eget kapital i relation till totala tillgångar.</p> <p>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.</p>
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde*</b>	<p>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.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen generar under bolagets förvaltning samt bolagets utdelningskapacitet.</p>
<b>Uthyrningsbar yta</b>	<p>Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut.</p> <p>Syfte: Visar på den totala area som bolaget har möjlighet att hyra ut.</p>
<b>Vakanshyra</b>	<p>Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.</p>
<b>Överskottsgrad*</b>	<p>Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter.</p> <p>Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag</p>

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

## NYFOSA

Telefon: +46 8 406 64 00  
[www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se)

Besöksadress: Hästholmsvägen 28  
Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka