

The cover features a dark silhouette of a building against a sunset sky. The building has several rectangular windows, some of which are filled with a vibrant sunset scene. At the top of the building, the word "NYFOSA" is written in large, glowing, 3D-style letters. In the center of the building's facade, the letters "Q3" are displayed in a large, white, sans-serif font.

NYFOSA

Q3

DELÅRSRAPPORT
JANUARI–SEPTEMBER 2020

Under tredje kvartalet tog Nyfosa ännu ett tillväxtkliv med tillträde av fastigheter för cirka 4,6 MDSEK och en rejäl ökning i kassaflöde per aktie, vårt huvudsakliga tillväxtmått. Genom strategiska avyttringar har vi samtidigt skapat utrymme för nya förvärv med inriktning på starka, stabila kassaflöden.

Vi kan konstatera att Nyfosa hittills har klarat utmaningarna från pandemin väl, liksom den absoluta merparten av våra hyresgäster. Med fastigheter i hela Sverige och utanför storstädernas cityområden upplever vi inte heller någon kännbar minskad efterfrågan på våra kontorslokaler. Tillgången till finansiering har återhämtat sig och vi har en hög aktivitet med mycket affärer på gång.

Detta är min sista rapport som VD för Nyfosa. Jag är stolt och nöjd över vad Nyfosa har utvecklats till på mindre än två år: ett stabilt och växande bolag med en alldeles egen och vass position på den svenska fastighetsmarknaden. Nyfosa har en stark ledning och ett passionerat team som vet hur man gör bra affärer och utvecklar fastigheterna både hållbart och lönsamt. Med Stina Lindh Hök vid rodret känner jag mig trygg. Jag är glad att kunna fortsätta bidra som stöd till ledningen, som styrelseledamot och aktieägare. Nyfosa har bara startat sin resa, det ska bli spännande att följa med på den fortsatta turen. Håll i hatten!

Jens Engwall, VD

NYKELTAL

	Jul-sep		Jan-sep		Senaste	Helår
	2020	2019	2020	2019	4 kv	2019
Intäkter, MSEK	554	331	1 477	987	1 860	1 370
Driftnetto, MSEK	410	225	1 034	650	1 289	905
Överskottsgrad, %	73,9	67,9	70,0	65,8	69,3	66,0
Förvaltningsresultat, MSEK	377	262	969	652	1 429	1 112
— per aktie, SEK	2,04	1,56	5,36	3,89	8,05	6,63
Resultat efter skatt, MSEK	819	369	1 728	838	2 271	1 382
— per aktie före utspädning SEK	4,44	2,20	9,55	5,00	12,80	8,24
— per aktie efter utspädning SEK	4,44	2,20	9,55	5,00	12,80	8,24
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	287	161	1 000	638	1 155	793
— per aktie, SEK	1,56	0,96	5,53	3,80	6,51	4,73
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,2	4,1	4,3	4,0	4,2
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK			28 587	18 258	28 587	19 602
Soliditet på balansdagen, %			40,5	45,4	40,5	44,1
Långsiktigt substansvärde EPRA NAV på balansdagen, MSEK			14 265	10 326	14 265	10 965
— per aktie, SEK			77,32	61,56	77,32	65,37
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %			56,4	52,7	56,4	54,6

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I juli tillträdde den fastighetsportfölj med stor andel skattefinansierade hyresgäster som förvärvades under andra kvartalet till ett värde om 4,9 MDSEK.
- I juli avyttrades fastigheter till ett värde om 1,0 MDSEK.
- I augusti utsågs Stina Lindh Hök till VD i Nyfosa AB att den 26 oktober efterträda Jens Engwall, som blir rådgivare åt bolaget.
- I september ingicks en avsiktsförklaring om förvärv av 90 procent av en fastighetsportfölj till ett värde om 1,1 MDSEK
- I september avyttrades en logistikportfölj till ett värde om 2,1 MDSEK.

INNEHÅLL

Resultaträkning i sammandrag	5
Kommentarer till koncernens resultaträkning	6
Balansräkning i sammandrag	8
Rapport över kassaflöden för koncernen	9
Förvaltningsfastigheter	10
Andelar i joint ventures	14
Finansiering	15
Nyckeltal	17
Övriga upplysningar	19
Noter	21
Moderbolaget	24
Granskningsrapport	26
	--

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

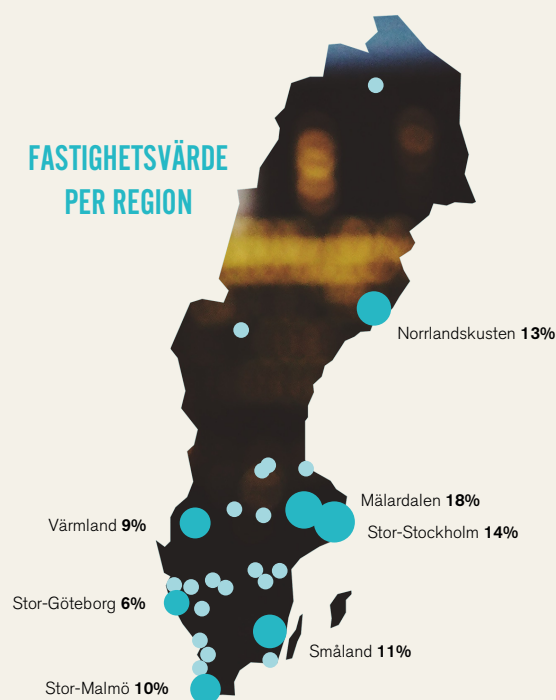
AFFÄRSIDÉ

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 28 587 MSEK per 30 september 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%

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



PÅVERKAN AV CORONAPANDEMIN

Under det tredje kvartalet kvarstod bolagets uppmuntran till personalen att arbeta hemifrån, vilket har fungerat väl och verksamheten har kunnat bedrivas utan störningar. Det pågår fortfarande dialog med ett mindre antal av våra hyresgäster angående deras hyresbetalningsförmåga, men för helheten ser vi en återhämtning till en mer normal verksamhet. Nyuthyrningsnettot var positivt under kvartalet. Den framgångsrika förvaltningen, bolagets låga exponering mot hyresgäster inom besöksnäringen samt en totalt sett relativt låg hyresnivå skapar motståndskraft.

Organisationen

Nyfosas organisation har klarat sig väl med få sjukdomsfall bland medarbetarna och verksamheten har därmed inte blivit sårbar vad gäller arbetskraft. Lokalkontoren har hållits öppna och den som kan och vill har arbetat hemifrån med flexibla arbetstids- och arbetsmiljölösningar där behov funnits.

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. Inför regleringen av hyror för det andra och tredje kvartalet kunde vi se en ökad dialog med hyresgäster för att diskutera uppkomna svårigheter att betala sin hyra i tid. Per den 20 oktober 2020 hade merparten av de förfallna fordringarna för det andra och tredje kvartalet reglerats. De oreglerade hyresintäkterna uppgick till totalt 12 MSEK vilket motsvarar cirka 0,6 procent av intäkter för ett helår. Samtliga dessa fordringar är reserverade som hyresförluster i resultaträkningen.

Nyfosa har fortsatt den antagna metodiken att göra individuella bedömningar för att hitta den bästa lösningen för varje hyresgästs specifika situation. Utgångspunkten har varit att i första hand hjälpa hyresgästerna genom att lägga om kvartalsbetalningar till månadsbetalningar eller längre avbetalningsplaner, men även genom att lämna rabatter utifrån regeringens stödpaket för lokalyror. Under kvartalet har bolaget sökt ersättning ur hyresstödpaketet om 2,1 MSEK. Erhållet stöd från Länsstyrelsen, genom Boverkets försorg, intäktsförs i det kvartal likviden erhålls.

Av aviserade hyror för det fjärde kvartalet, som förföll den 30 september, hade 95 procent reglerats per den 20 oktober 2020, vilket inte avviker 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. Med de låga räntenivåerna fortsätter fastigheter att utgöra ett attraktivt investeringsslag och den begränsade tillgången till fastigheter på marknaden gör att avkastningskraven består. Värderingsobjektens driftnetto har dock, liksom vid förra värderingstidpunkten, belastats med något försiktigare bedömningar gällande hyrestillväxt, marknadshyror och något längre vakansperioder. Även om värderingen på balansdagen visade en positiv värdeutveckling för kvartalet är den framtida värdeutvecklingen osäker, givet en fortsatt spridning av Covid-19.

Transaktioner

Under det tredje kvartalet uppvisades tecken på att både uthyrnings- och transaktionsaktiviteterna på flertalet fastighetsmarknader återhämtat sig, även om vissa processer varit mer utdragna än före pandemin.

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 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.

Beroende av om pandemin sprids igen i Sverige kan arbetskraftsbrist till följd av sjukdom eller vård komma att påverka vår verksamhet.

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.

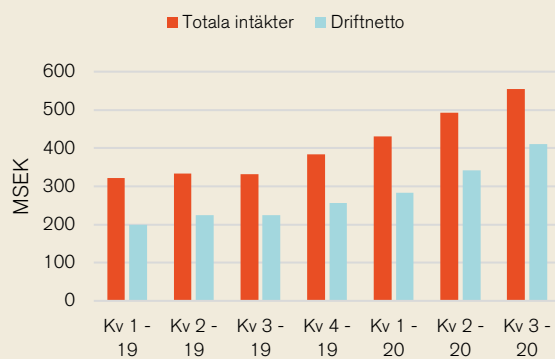
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Senaste	Helår
	2020	2019	2020	2019	4 kv	2019
Hyresintäkter	549	329	1 452	978	1 834	1 359
Övriga fastighetsintäkter	5	2	24	9	26	11
Totala intäkter	554	331	1 477	987	1 860	1 370
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-72	-48	-231	-187	-295	-251
Underhållskostnader	-29	-24	-97	-62	-134	-99
Fastighetskatt	-27	-21	-68	-47	-87	-65
Fastighetsadministration	-16	-14	-47	-42	-55	-50
Driftnetto	410	225	1 034	650	1 289	905
Centraladministration	-28	-14	-96	-57	-128	-89
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	2	1	4	-1	4	-1
Andel i joint ventures resultat	89	101	260	197	554	491
Finansiella intäkter och kostnader	-95	-50	-232	-137	-290	-195
Förvaltningsresultat	377	262	969	652	1 429	1 112
Värdförändring fastigheter	450	215	973	340	1 105	472
Värdförändring finansiella instrument	-1	0	1	-8	2	-7
Resultat före skatt	826	477	1 943	984	2 536	1 576
Skatt	-7	-109	-216	-146	-265	-195
Resultat	819	369	1 728	838	2 271	1 382
Resultat per aktie före utspädning, SEK	4,44	2,20	9,55	5,00	12,80	8,24
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	4,44	2,20	9,55	5,00	12,80	8,24

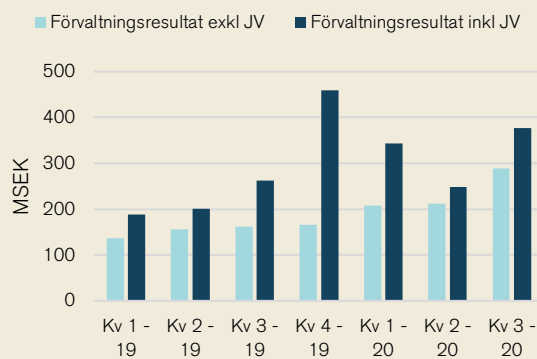
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

MSEK	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Resultat	819	369	1 728	838	2 271	1 382
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Totalresultat	819	369	1 728	838	2 271	1 382

INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2020

Det pågår fortfarande dialog med vissa av våra hyresgäster angående deras hyresbetalningsförmåga, men för helheten ser vi en återhämtning till en mer normal verksamhet. Omförhandlingsnettot var negativt med -7 MSEK, varav den värdemässigt största uppsägningen för omförhandling avser en fastighet som kommer att frånträdas under det fjärde kvartalet. Nettouthyrningen uppgick till +1 MSEK. Nyuthyrningar gjordes för totalt 20 MSEK, uppsägning för avflytt uppgick till 19 MSEK. Konstaterade förluster uppgick till 0 MSEK. Den framgångsrika förvaltningen, bolagets låga exponering mot hyresgäster inom besöksnäringen samt en totalt sett relativt låg hyresnivå har skapat en solid motståndskraft i portföljen.

Hyresintäkter

Intäkterna uppgick till 554 MSEK (331), vilket är en ökning med 223 MSEK, motsvarande 67 procent. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten. Driftnettot för kvartalet uppgick till 410 MSEK (225) och överskottsgraden till 73,9 procent (67,9).

Resultat från andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures om 89 MSEK (101) utgör Nyfosas andel av kvartalets resultat i Söderport. Förvaltningsresultatet från Söderport uppgick till 60 MSEK (57). Omvärdering av fastighets- och derivatvärden påverkade resultatet med 59 MSEK (71).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -95 MSEK (-50). Ökningen följer av ökad nettoskuld.

Värdetförändringar

Omvärdering av fastigheter uppgick till 450 MSEK (215). Värdetförändringarna består främst av omvärdering hänförliga till förhandlade eller genomförda till- och frånträden. Det osäkra omvärldsläget som fortfarande råder har inte påverkat fastighetsvärdena nämnvärt. Med de låga räntenivåerna fortsätter fastigheter att utgöra ett attraktivt investeringslag och den begränsade tillgången till fastigheter på marknaden gör att avkastningskraven består. Värderingsobjektens driftnetto har dock, liksom vid förra värderingstidpunkten, belastats med något försiktigare bedömningar gällande hyrestillväxt, marknadshyror och något längre vakansperioder. Värderingen av fastighetsportföljen har utförts av externa, oberoende värderingsfirmor. Även om värderingen på balansdagen visade en positiv värdeutveckling för kvartalet är den framtida värdeutvecklingen osäker, givet en fortsatt spridning av Covid-19.

Skatt

Skattekostnaden för kvartalet uppgick till -7 MSEK (-109). Den låga effektiva skatten för kvartalen förklaras av omvärdering av uppskjuten skatteskuld i samband med frånträden.

DELÅRSPERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2020

Hyresintäkter

Intäkterna uppgick till 1 477 MSEK (987), vilket är en ökning med 490 MSEK, motsvarande 50 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 30 september 2020 uppgick till 2 434 tusen kvm (1 771) och den ekonomiska uthyrningsgraden för perioden uppgick till 91,9 procent (91,8).

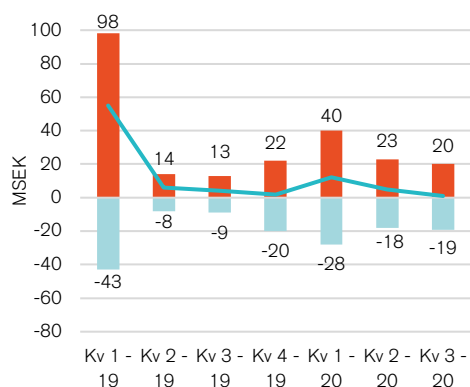
Driftnetto

Fastighetskostnaderna avser främst driftskostnader, såsom värme, vatten, el och fastighetskötsel och uppgick till 396 MSEK (296). Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 47 MSEK (42). Driftnettot uppgick till 1 034 MSEK (650), en ökning med 59 procent, vilket främst förklaras av den större portföljen. Förvaltningen av portföljen gav en överskottsgrad om 70,0 procent (65,8).

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 96 MSEK (57). Ökningen förklaras främst av tillväxt i organisationen som en följd av den större fastighetsportföljen.

NETTOUTHYRNING



Resultat från andelar i joint ventures om 260 MSEK (197) utgjordes av Nyfosas andel av periodens resultat i Söderport och omfattade främst förvaltningsresultat om 173 MSEK (147) och omvärdering av fastigheter och derivat om 171 MSEK (102).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –232 MSEK (–137). Den totala ökningen jämfört med samma period föregående år följer av ökad nettoskuld.

Förvaltningsresultatet uppgick till 969 MSEK (652), vilket är en ökning med 49 procent.

Värdeförändringar

Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 973 MSEK (340) och består främst av omvärdering hänförliga till förhandlade eller genomförda till- och frånträden. Se vidare resonemang kring värdeförändringar under kvartalets omvärderingseffekter.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till –216 MSEK (–146), varav –155 MSEK (–133) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten uppgick till 11 procent (15). 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.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	30 sep		31 dec
	2020	2019	2019
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	28 587	18 258	19 602
Tillgångar med nyttjanderätt	182	149	149
Andelar i joint ventures	1 772	1 518	1 812
Derivat	3	1	2
Övriga anläggningstillgångar	2	1	2
Summa anläggningstillgångar	30 545	19 927	21 566
Kortfristiga fordringar	115	64	46
Likvida medel	1 012	350	588
Summa omsättningstillgångar	1 127	414	635
SUMMA TILLGÅNGAR	31 673	20 341	22 201
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	12 836	9 237	9 781
Långfristiga räntebärande skulder	15 310	9 885	11 149
Skulder avseende nyttjanderätt	176	144	144
Övriga långfristiga skulder	11	13	16
Uppskjutna skatteskulder	806	584	627
Summa långfristiga skulder	16 303	10 626	11 937
Kortfristiga räntebärande skulder	1 826	94	132
Övriga kortfristiga skulder	708	383	350
Summa kortfristiga skulder	2 534	477	482
Summa skulder	18 837	11 103	12 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 673	20 341	22 201

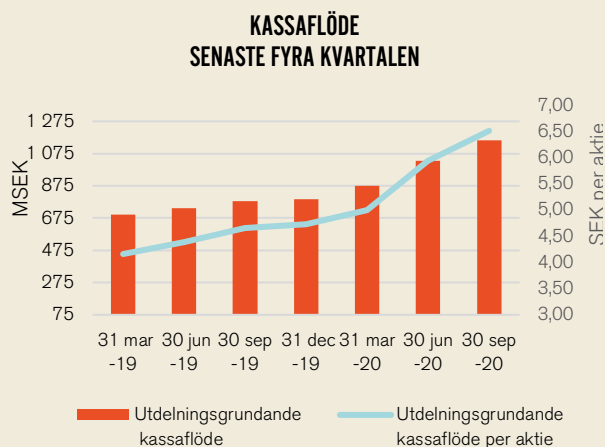
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

MSEK	Jan-sep		Helår
	2020	2019	2019
Ingående eget kapital	9 781	8 392	8 392
Transaktioner med ägare			
Emission/återköp av teckningsoptioner	0	7	8
Nyemission	1 327	-	-
Summa transaktioner med ägare	1 327	7	8
Totalresultat	1 728	838	1 382
Utgående eget kapital	12 836	9 237	9 781

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Senaste	Helår
	2020	2019	2020	2019	4 kv	2019
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat ¹	377	262	969	652	1 429	1 112
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-89	-101	-260	-197	-554	-491
Utdelning från innehav i joint ventures	0	0	300	200	300	200
Betald inkomstskatt	-1	0	-10	-17	-20	-27
Utdelningsgrundande kassaflöde¹	287	161	1 000	638	1 155	793
– per aktie, SEK	1,56	0,96	5,53	3,80	6,51	4,73
Förändring rörelsefordringar	7	-4	-11	-9	30	27
Förändring rörelseskulder	-24	69	144	118	60	17
Kassaflöde från den löpande verksamheten	271	227	1 132	747	1 245	837
Investeringsverksamheten						
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-4 436	-2 246	-9 195	-3 054	-10 577	-4 457
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	1 347	12	1 482	898	1 733	1 170
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-72	-55	-176	-177	-224	-224
Övrigt	0	0	0	-6	0	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 161	-2 288	-7 890	-2 339	-9 067	-3 511
Finansieringsverksamheten						
Nyemission aktier/teckningsoptioner	-	-	1 327	7	1 327	8
Upptagna låneskulder	2 768	1 510	6 872	3 408	8 921	5 457
Amortering låneskulder	-871	-347	-997	-1 656	-1 735	-2 394
Övrigt	-10	-6	-20	-9	-20	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 887	1 157	7 181	1 750	8 485	3 070
Periodens kassaflöde	-1 004	-904	424	157	662	396
Likvida medel vid periodens början	2 016	1 254	588	192	350	192
Likvida medel vid periodens slut	1 012	350	1 012	350	1 012	588
Erhållna räntor	0	0	0	0	0	0
Erlagda räntor	-84	-43	-209	-118	-236	-169

¹ 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 30 sep 2019 uppgick tillväxten i kassaflöde per aktie till 40 procent.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2020 främst av kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och lager/logistikfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige, som tillsammans utgjorde 81 procent av det totala fastighetsvärdet. Under kvartalet kompletterades portföljen med främst kontorsfastigheter i samband med förvärvet av en portfölj från SBB i Norden AB till ett värde om totalt 4,9 MDSEK. I slutet av kvartalet tecknades avtal om avyttring av en portfölj med logistikfastigheter till ett värde om totalt 2,1 MDSEK.

Utöver kontors- och lager/logistikfastigheter utgjorde andelen handelsfastigheter 8 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 93 procent och den återstående kontraktslängden till 4,6 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 4,8 år. Kitteln 11 i Örebro och Årsta 68:4 är två av de största fastigheterna. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Pitchers, Hotell Fyrislund och Grant Thornton.

Nettouthyrningen för delårsperioden uppgick till +1 MSEK. Bland annat genomfördes nyuthyrningar i Bockasjö 1 i Borås, Pinassen 2 i Karlstad samt Speditionen 1 i Malmö till ett totalt årsvärde om 9 MSEK. Nettot av genomförda omförhandlingar och inkomna uppsägningar för omförhandling uppgick till –7 MSEK, varav en större uppsägning för omförhandling avser en fastighet som frånträds i det fjärde kvartalet.

Det totala hyresvärdet på balansdagen uppgick till 2 391 MSEK, varav vakanshyra utgjorde 173 MSEK. Andelen hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarade 75 procent av totala hyresintäkter. Nyfosa hade 5 307 hyresavtal inklusive 2 200 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 189 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna finns Telia, Transportstyrelsen, Saab, Försäkringskassan och Arbetsförmedlingen, det vill säga en stor andel företag som bedriver skattefinansierad verksamhet.

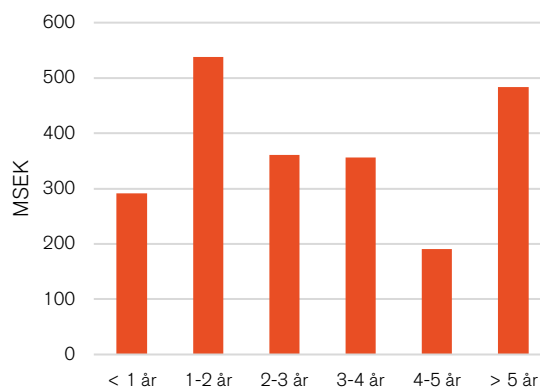
Utöver den helägda fastighetsportföljen ägs 50 procent av andelarna i fastighetsbolaget Söderport, vars fastighetsportfölj har ett totalt värde om 11,4 MDSEK.

NYCKELTAL FÖR FASTIGHETSPORTFÖLJEN

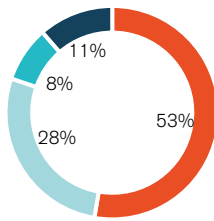
	30 sep		31 dec
	2020	2019	2019
Fastighetsvärde, MSEK	28 587	18 258	19 602
Hyresvärde, MSEK	2 391	1 610	1 740
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 434	1 771	1 877
Antal fastigheter	343	208	230
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	91,6	90,9
Hyreskontraktens återstående löptid, år	3,5	4,2	4,1
Överskottsgrad ¹ , %	71,0	69,5	69,6
Direktavkastning ¹ , %	5,5	5,5	5,6

1. Enligt intjäningsförmågan på balansdagen.

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

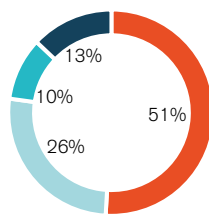


FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



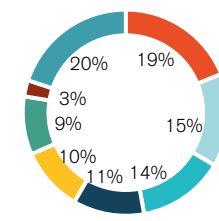
- Kontor, 15062 MSEK
- Logistik/Lager, 7862 MSEK
- Handel, 2410 MSEK
- Övrigt, 3253 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



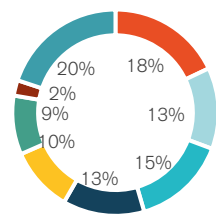
- Kontor, 1218 MSEK
- Logistik/Lager, 629 MSEK
- Handel, 236 MSEK
- Övrigt, 310 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



- Mälardalen, 5399 MSEK
- Stor-Stockholm, 4188 MSEK
- Norrlandskusten, 3891 MSEK
- Småland, 3197 MSEK
- Stor-Malmö, 2879 MSEK
- Värmland, 2612 MSEK
- Stor-Göteborg, 728 MSEK
- Övrigt, 5691 MSEK

HYRESVÄRDE PER REGION



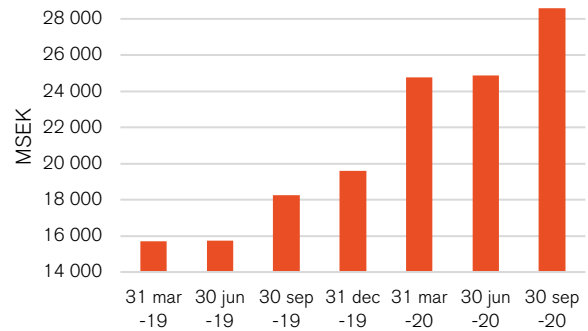
- Mälardalen, 429 MSEK
- Stor-Stockholm, 305 MSEK
- Norrlandskusten, 354 MSEK
- Småland, 306 MSEK
- Stor-Malmö, 242 MSEK
- Värmland, 221 MSEK
- Stor-Göteborg, 58 MSEK
- Övrigt, 476 MSEK

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	1 jan–30 sep		31 dec
	2020	2019	2019
Vid periodens ingång	19 602	15 582	15 582
Förvärvade fastigheter	9 350	3 077	4 516
Investeringar i befintliga fastigheter	176	177	224
Avytttrade fastigheter	-1 515	-919	-1 193
Realiserad värdeförändring	158	-15	-22
Orealiserad värdeförändring	816	355	493
Vid periodens utgång	28 587	18 258	19 602

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING



TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR

Förvärvade fastigheter, januari–september 2020

I juli tillträdde en fastighetsportfölj till ett värde om 4,9 MDSEK. Portföljen omfattar en yta om totalt 303 tusen kvm med främst kontorslokaler, belägna i bland annat Västerås, Kristianstad, Luleå, Örebro, Karlskrona, Stockholm och Uppsala. Fastigheterna har ett totalt årligt hyresvärde om cirka 402 MSEK, varav 79 procent kommer från skattefinansierade verksamheter med stat, landsting, kommuner och andra samhällsoperatörer som hyresgäster, bland annat Transportstyrelsen, Boverket och Polismyndigheten. Bland de kommersiella hyresgästerna återfinns Lantmännen, Vattenfall och Dagab. Uthyrningsgraden är 97 procent och genomsnittlig återstående avtalslängd är 2,3 år.

Tidigare tillträden under delårsperioden omfattar främst en portfölj med 79 fastigheter till ett värde om 4,2 MDSEK, huvudsakligen belägna i Karlstad men även i Uppsala, Stockholm, Norrköping och Malmö och utgörs främst av kontor samt lager. Utöver det har en fastighet tillträtts i Skara om 12 tusen kvm uthyrningsbar yta, där hyresgästen Coop med konceptet Stora Coop, disponerar cirka hälften. Kontraktslängden för hela fastigheten uppgår till 8,8 år. I Örebro förvärvades en logistikfastighet med en uthyrningsbar yta om 47 tusen kvm, uthyrningsgrad om 91 procent och en kontraktslängd på 4,8 år.

Kommun	Antal fastigheter	Kategori	Yta, tusen kvm
Karlstad, Västerås, Luleå m.fl.	58	Kontor	371
Karlstad, Malmö, Huddinge m.fl.	20	Lager/logistik	135
Karlstad, Skara, Malmö, m.fl.	11	Handel	39
Uppsala, Karlstad, Malmö m.fl.	31	Övrigt	113

Investeringar i befintliga fastigheter, januari–september 2020

Investeringar om 176 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 Byggsvaror. 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.

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Botkyrka	Genetikern 2	Handel	Byggmax & Skånska Byggsvaror	48	10	73	Q3 2021
Luleå	Mården 11	Kontor	Luleå kommun	11	12	68	Q4 2021
Gävle	Norr 12:5	Kontor	Försäkringskassan	6	1	56	Q3 2021
Växjö	Bagaren 10	Kontor	SAAB	13	16	18	Q4 2020

Avyttrade fastigheter, januari–september 2020

Under kvartalet tecknades avtal om avyttring av en logistikportfölj till ett totalt fastighetsvärde om 2,1 MDSEK omfattande åtta fastigheter med en uthyrningsbar yta om 203 tusen kvm. Frånträde sker i det fjärde kvartalet.

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

Tidigare under året avyttrades en handelsfastighet i centrala Linköping till ett värde om 139 MSEK. Fastigheten, Dynamon 5, omfattar en yta om 4 tusen kvm och har ett hyresvärde om 9,2 MSEK, varav 60 procent kommer från handel, med en återstående kontraktslängd på 3,2 år.

AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per den 30 september 2020 uppgick till 6,11 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,00 procent respektive 8,20 procent. Vid föregående värdering den 30 juni 2020 var direktavkastningskravet 6,15 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 7,70 procent respektive för restvärdet 7,90 procent.

Känslighetsanalys – värdeförändring vid ändrade parametrar i värderingen

30 september 2020	%	MSEK
Förändring driftnetto ¹	+/-5,00	+/-970
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,25	+/-1 220
Förändring tillväxtantaganden	+/-0,50	+/-121
Förändring diskonteringsränta	+/-0,25	+/-920

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.

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 fastighetsvärdena nämnvärt. Med de låga räntenivåerna fortsätter fastigheter att utgöra ett attraktivt investeringslag och den begränsade tillgången till fastigheter på marknaden gör att avkastningskraven består. Värderingsobjektets driftnetto har dock, liksom vid förra värderingstidpunkten, belastats med något försiktigare bedömningar gällande hyrestillväxt, marknadshyror och något längre vakansperioder. Även om värderingen på balansdagen visade en positiv värdeutveckling för kvartalet är den framtida värdeutvecklingen osäker, givet en fortsatt spridning av Covid-19.

MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER OCH HÅLLBARHETSINITIATIV

I portföljen finns idag tolv fastigheter som innehar en miljöcertifiering. Under kvartalet miljöcertifierades fyra fastigheter i Värnamo, Jungfrun 11, Lejonet 11, Vindruvan 4 och Vindruvan 15 enligt systemet BREEAM In Use (nivå good). Under tidigare kvartal har fastigheterna Bodarna 2 och Gillet 1 i Värnamo certifierats enligt samma system och nivå. I samband med förvärv har fastigheterna Byrådirektören 3 i Malmö samt Tackan 9 i Sollentuna certifierats 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).

Hela fastighetsbeståndet genomgår en inventering som bolaget utför under 2020 för att kartlägga fastigheternas energi- och miljöpåverkan och möjligheter till framtida miljöcertifieringar. Att genomlysas 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 den löpande förvaltningen infördes vid årsskiftet en grön bilaga till nytecknade hyresavtal, vilket är ett av de hållbarhetsmål som sattes upp för året.

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

	<u>30 sep</u>
MSEK	2020
Hyresintäkter	2 201
Fastighetskostnader	-576
Fastighetsadministration	-63
Driftnetto	1 562
Centraladministration	-85
Andel i joint ventures resultat	221
Finansiella kostnader	-364
<i>varav tomträttsavgälder</i>	-6
Förvaltningsresultat	1 333
Intjäning per aktie, på balansdagen, SEK	7,23

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

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 30 september 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 30 september 2020 inklusive periodiserade uppläggningskostnader, totalt 2,08 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder.

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 80 fastigheter (85) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 11 430 MSEK (9 768). 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 24 procent jämfört med föregående år. Påverkan av coronapandemin på Söderports verksamhet har varit av begränsad omfattning.

Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsportfölj uppgick till 865 MSEK (780). Hyreskontrakten har en genomsnittlig återstående löptid om 5,3 år (4,8). Total uthyrningsbar yta uppgick till 771 tusen kvm (759). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 96 procent (95).

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.

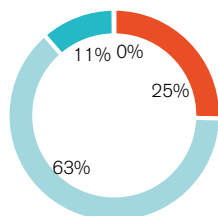
TPI är en svensk fastighetskoncern som äger och förvaltar sju fastigheter i Torslanda, Göteborg.

Fastighetsportföljen, vars värde uppgår till 3 MDSEK, omfattar 194 tusen kvm uthyrningsbar yta som främst nyttjas som kontorsytor. Uthyrningsgraden är 100 procent och huvudsaklig hyresgäst är Volvo Cars. TPIs aktie är sedan januari 2015 noterad på Nasdaq First North Growth Market.

FINANSIELLA NYCKELTAL SÖDERPORT

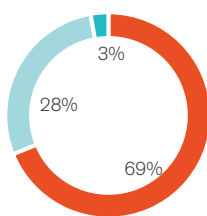
MSEK	Jan-sep		Helår	MSEK	30 sep		31 dec
	2020	2019	2019		2020	2019	2019
Hyresintäkter	607	510	708	Förvaltningsfastigheter	11 430	9 768	10 853
Driftnetto	507	409	566	Likvida medel	294	109	242
Räntenetto	-139	-116	-164	Övriga tillgångar	332	342	337
Förvaltningsresultat	346	293	393	Eget kapital	3 836	3 036	3 905
Värdeförändringar fastigheter och derivat	341	203	832	varav Nyfosas andel	1 772	1 518	1 812
Skatt	-143	-103	-237	Räntebärande skulder	6 337	5 712	5 828
Periodens resultat	545	393	989	Uppskjuten skatteskuld, netto	1 023	739	909
Varav Nyfosas andel	260	196	491	Derivat, netto	229	272	216
				Övriga skulder	631	567	583

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



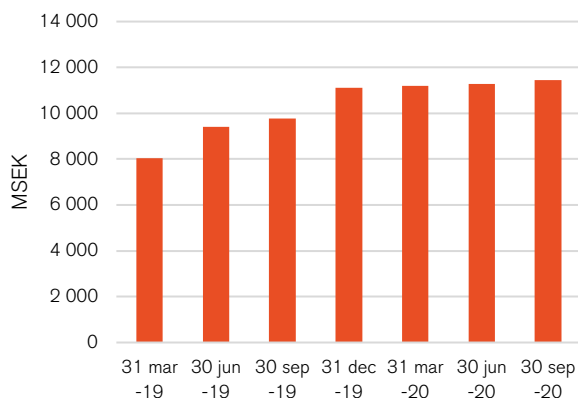
- Kontor, 2912 MSEK
- Lager, 7220 MSEK
- Industri, 1291 MSEK
- Övrigt, 10 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



- Stor-Stockholm, 595 MSEK
- Stor-Göteborg, 245 MSEK
- Övrigt, 24 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 12 836 MSEK och totala räntebärande skulder till 17 136 MSEK, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet uppgick till 15 636 MSEK och icke-säkerställda obligationslån uppgick till 1 500 MSEK.

Den totala nettobelåningsgraden mot fastigheterna var 56,4 procent (52,7). 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 3 293 MSEK av totalt beviljat belopp om 3 493 MSEK mot säkerhet i befintliga fastigheter. För att nyttja resterande 387 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, 30 september

MSEK	30 sep		31 dec
	2020	2019	2019
Likvida medel	1 013	350	588
Outnyttjad revolverande kredit ¹	200	599	1 105
Outnyttjad checkkredit	200	200	200
Summa	1 413	1 149	1 893

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

Revolverande kreditfaciliteter, 30 september 2020

MSEK	Ram	Beviljat belopp	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Totalt	3 880	3 493	3 293	200

Räntebärande skulder

Under perioden tog bolaget i samband med förvärv upp nya tidsbundna lån om totalt 5 052 MSEK samt nyttjade revolverande kreditfaciliteter om 1 619 MSEK med befintliga fastigheter som säkerhet. Löpande amorteringar genomfördes om 96 MSEK och amorteringar i samband med avyttring uppgick till 701 MSEK. Till följd av detta fick bolaget per balansdagen en ränte- och kapitalbindning enligt tabellerna nedan.

Kvartalets förändring i räntebärande skulder

MSEK	Jan-sep		Helår
	2020	2019	2019
Räntebärande skulder vid periodens ingång	11 282	8 240	8 240
Amortering av banklån	-997	-1 656	-2 394
Emitterade obligationslån	-	750	1 500
Upptagna banklån	6 872	2 658	3 957
Förändring upplåningsavgifter	-20	-13	-21
Räntebärande skulder vid periodens utgång	17 136	9 979	11 282

Under det första kvartalet 2021 förfaller banklån om 1 185 MSEK som har säkerhet i en fastighetsportfölj som förvaltats och förädlats av bolaget under flera år. I slutet av det tredje kvartalet 2021 förfaller banklån om 484 MSEK. Även denna fastighetsportfölj har förvaltats och förädlats av bolaget under flera år. 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, 30 september 2020

År	Räntebindning ¹		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel	MSEK	Andel
Inom ett år	10 788	63%	1 669	10%
1–2 år	1 500	9%	4 900	28%
2–3 år	938	5%	3 671	21%
3–4 år	2 659	15%	4 315	25%
4–5 år	1 342	8%	2 671	16%
>5 år	-	-	-	-
Totalt	17 227		17 227	

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 7 750 MSEK, vilket motsvarade 45 procent av de räntebärande skulderna.

Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK	Förändring	30 sep	
		2020	2019
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1 %-enhet	+165/-16	+79/-7
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1 %-enhet	+/-172	+/-100
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	+/-6	+/-2

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, 30 september 2020

	30 sep		31 dec
	2020	2019	2019
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,1	1,1
Genomsnittlig ränta ¹ , %	1,9	1,8	1,8
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,3	1,2	1,2
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,7	2,9	2,7
Räntesäkrad andel av skulderna, %	45,0	42,5	42,9
Verkligt värde på derivat, MSEK	3	1	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 27 i delårsrapporten.

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				
	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Intäkter, MSEK	1 860	1 637	1 478	1 370	1 304
Fastighetskostnader, MSEK	-516	-480	-441	-415	-376
Fastighetsadministration, MSEK	-55	-53	-50	-50	-50
Driftnetto, MSEK	1 289	1 104	988	905	878
Överskottsgrad, %	69,3	67,4	66,8	66,0	67,3
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	28 587	24 882	24 782	19 602	18 258
Aktierelaterade nyckeltal					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	8,05	7,58	7,49	6,63	5,38
Utdelningsgrundande kassaflöde, per aktie, SEK	6,51	5,94	5,17	4,73	4,66
Resultat per aktie före utspädning, SEK	12,80	10,50	11,12	8,24	6,84
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	12,80	10,50	11,12	8,24	6,84
Eget kapital per aktie på balansdagen, SEK	69,57	65,13	63,79	58,32	55,07
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie på balansdagen, SEK	77,32	72,78	71,18	65,37	61,56
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	20,6	17,4	18,5	15,2	13,2
Soliditet på balansdagen, %	40,5	41,6	42,0	44,1	45,4
Belåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	59,9	61,3	59,2	57,6	54,7
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	56,4	53,2	55,3	54,6	52,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,1	4,5	4,2	4,4

AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	Senaste 4 kvartalen				
	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019
Utdelningsgrundande kassaflöde					
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 429	1 314	1 267	1 112	902
Avskrivningar på inventarier senaste fyra kvartalen, MSEK	1	0	0	0	0
Resultatandel från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	-554	-566	-576	-491	-304
Erhållen utdelning från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	300	300	200	200	200
Betald inkomstskatt senaste fyra kvartalen, MSEK	-20	-18	-17	-27	-17
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	177	173	169	168	168
Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK	6,51	5,94	5,17	4,73	4,66

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				
	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)					
Eget kapital, MSEK	12 836	12 016	11 769	9 781	9 237
Uppskjuten skatt, MSEK	806	813	770	627	584
Derivat, MSEK	-3	-3	-1	-2	-1
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	511	488	484	454	369
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	115	114	112	104	136
Antal aktier, miljontal	185	185	185	168	168
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	77,32	72,78	71,18	65,37	61,56

Det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) räknas fram genom att utgå från eget kapital i balansräkningen. Sedan återläggs värdet av derivat och uppskjuten skatteskuld, både i Nyfosas balansräkning och Nyfosas andel av derivat och uppskjuten skatt i joint ventures balansräkning. Summan anges som ett värde per aktie i Nyfosa.

	Senaste 4 kvartalen				
	30 sep 2020	30 mar 2020	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019
Avkastning på eget kapital					
Resultat efter skatt senaste fyra kvartalen, MSEK	2 271	1 820	1 881	1 382	1 146
Genomsnittligt eget kapital senaste fyra kvartalen, MSEK	11 036	10 442	10 161	9 087	8 657
Avkastning på eget kapital, %	20,6	17,4	18,5	15,2	13,2

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

	På balansdagen				
	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019
Belåningsgrad och nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, MSEK	17 136	15 249	14 667	11 282	9 979
Fastighetsvärde, MSEK	28 587	24 882	24 782	19 602	18 258
Belåningsgrad, %	59,9	61,3	59,2	57,6	54,7
Likvida medel, MSEK	1 012	2 016	966	588	350
Nettobelåningsgrad, %	56,4	53,2	55,3	54,6	52,7

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.

	Senaste 4 kvartalen				
	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 429	1 314	1 267	1 112	902
Resultatandel i joint venture senaste fyra kvartalen, MSEK	554	566	576	491	304
Avskrivningar senaste fyra kvartalen, MSEK	-1	0	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader senaste fyra kvartalen, MSEK	-290	-245	-200	-195	-177
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,1	4,5	4,2	4,4

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 september 2020, uppgick det volymviktade medelpriset till 79,07 SEK, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på 14 588 MSEK. Nyfosa hade 20 863 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 73,5 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
Länsförsäkringar Fonder	17 402 325	9,4	9,4
Swedbank Robur Fonder	13 404 671	7,3	7,3
Handelsbanken Fonder	11 841 532	6,4	6,4
AB Sagax	6 725 000	3,6	3,6
Fjärde AP-fonden	6 422 650	3,5	3,5
Vanguard	6 074 622	3,3	3,3
SEB Fonder	5 927 768	3,2	3,2
Norges Bank	5 866 089	3,2	3,2
BlackRock	5 833 761	3,2	3,2
Jens Engwall	5 243 857	2,8	2,8
Övriga	99 758 798	54,1	54,1
Summa	184 501 073	100,0	100,0

NY VD UTSEDD

I augusti utsåg styrelsen i Nyfosa Stina Lindh Hök till ny VD för Nyfosa AB. Hon efterträder Jens Engwall som varit bolagets VD sedan avknoppningen från Hemfosa hösten 2018. Stina är idag Nyfosas operativa chef med en gedigen erfarenhet från transaktionsintensiv fastighetsverksamhet och affärsutveckling. Stina tillträder som VD den 26 oktober 2020. Jens Engwall kommer att kvarstå som rådgivare till bolaget under en tvåårsperiod. Han avser att fortsatt stå till förfogande som styrelseledamot i Nyfosa, även för omval inför nästa årsstämma, samt att behålla ett betydande aktieinnehav i bolaget.

NYTT FINANSIELLT MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

I mars fastställdes nytt finansiellt mål och utdelningspolicy samt uppdaterad affärsidé och vision. Utgångspunkten är fortsatt att bolaget ska skapa värde och hållbara kassaflöden med en transaktionsintensiv verksamhet och ett opportunistiskt förhållningssätt. Enligt Nyfosas nya finansiella mål ska det utdelningsgrundande kassaflödet visa en årlig tillväxt per aktie om 10 procent, med oförändrade riskbegränsningar. Utdelningspolicyen anger 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.

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 22 oktober 2020

Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

Jens Engwall

Verkställande direktör

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké Januari–december 2020	15 februari 2021
Delårsrapport Januari–mars 2021	21 april 2021
Årsstämma	21 april 2021

KONTAKTINFORMATION

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

Jens Engwall, VD
 Tel: 070 690 65 50
 Mail: jens.engwall@nyfosa.se

Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef
 Tel: 070 574 59 25
 Mail: ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 oktober 2020 kl. 07.30 CEST.

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. 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 fastighetspecifika 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 218 MSEK, motsvarande 20,6 procent. 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 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 11,1 procent (14,8). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 21,4 procent beror främst på att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa men också av att eventuella reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga, 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 12 300 MSEK, vilket innebär att temporära skillnader om 11 428 MSEK inte beaktats i balansräkningen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK

Resultat före skatt		1 943
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-21,4%	-416
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	0,3%	5
Resultat från andelar i joint ventures	2,9%	56
Aktivisering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	0
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	7,5%	145
Övrigt	-0,3%	-5
Redovisad effektiv skatt	-11,1%	-215

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 lösenkursnivå, 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. Derivat redovisas till dess verkliga värde enligt Nivå 2-värdering. 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	30 sep		31 dec
	2020	2019	2019
Derivat med positivt värde	3	1	2
Derivat med negativt värde	-	-	-

NOT 7 FINANSIERING

Beträffande förändring av krediter, räntor och villkor för krediter hänvisas till sid 15–16 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 14 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 30 september 2020 inga fordringar på joint ventures.

NOT 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Enligt beslut vid Nyfosas årsstämma 2020 har styrelsens ordförande sammankallat en valberedning inför årsstämman 2021 i enlighet med instruktionen för valberedningen. Valberedningen består av:

Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (valberedningens ordförande), Lennart Francke, utsedd av Swedbank Robur Fonder, Suzanne Sandler, utsedd av Handelsbanken Fonder, Olof Nyström, utsedd av Fjärde AP-fonden, och Johan Ericsson, styrelseordförande i Nyfosa.

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 11,4 MDSEK. Vidare äger bolaget 100 procent av andelarna i Nyfosa Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 28,6 MDSEK.

Bolagets organisation består av 62 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	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2020	2019	2020	2019	2019
Nettoomsättning	22	15	59	42	60
Personalkostnader	-19	-12	-62	-38	-56
Övriga externa kostnader	-9	-9	-31	-37	-43
Avskrivningar	0	-	0	-	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-6	-6	-34	-34	-39
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	300	200	200
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	400
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	10	1	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15	-9	-47	-13	-24
Resultat före bokslutsdispositioner	-13	-14	229	154	538
Bokslutsdispositioner					
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	7	-	-7
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	78
Resultat före skatt	-13	-14	236	154	609
Skatt	0	0	0	0	-5
Resultat	-13	-14	236	154	605

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

BALANSRÄKNING

MSEK	30 sep		31 dec
	2020	2019	2019
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Andelar i joint ventures	412	412	412
Fordringar hos koncernföretag	1 902	90	90
Summa anläggningstillgångar	2 314	502	503
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	8 622	6 843	8 241
Övriga kortfristiga fordringar	18	1	11
Kassa och bank	710	333	236
Summa omsättningstillgångar	9 350	7 187	8 488
SUMMA TILLGÅNGAR	11 664	7 689	8 990
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	92	84	84
Fritt eget kapital	6 428	4 425	4 876
Eget kapital	6 520	4 509	4 960
Obeskattade reserver	0	-	7
Obligationslån	1 490	739	1 486
Övriga långfristiga skulder	4	2	9
Summa långfristiga skulder	1 494	741	1 495
Skulder till koncernföretag	3 603	2 415	2 483
Övriga kortfristiga skulder	47	25	46
Summa kortfristiga skulder	3 649	2 440	2 529
Summa skulder	5 143	3 181	4 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 664	7 689	8 990

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Nyfosa AB

Org. nr 559131-0833

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Nyfosa AB per den 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning 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 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 oktober 2020

KPMG AB

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital	<p>Resultatet för den senaste tolvmånadersperioden 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>
Belåningsgrad fastigheter*	<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>
Direktavkastning*	<p>Driftnettet 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>
Driftnetto*	<p>Driftnettet 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>
Eget kapital per aktie	<p>Eget kapital i relation till antal aktier vid periodens utgång.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar.</p>
Ekonomisk uthyrningsgrad	<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>
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Fastigheternas verkliga värde	<p>Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt Bolagets balansräkning.</p>
Förvaltningsresultat*	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat. Dessa redovisas i ett eget avsnitt i resultaträkningen.
Hyresintäkt	Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.
Hyresvärde	<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>

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)*	<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>
Nettobelåningsgrad fastigheter*	<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>
Nettouthyrning	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.
Revolverande kreditfacilitet	En överenskommelse mellan långgivare och låntagare som ger låntagaren rätt att förfoga över medel, under en viss period och upp till ett visst belopp, och återbetala enligt eget tycke före ett visst datum.
Räntetak	Ett räntesäkringsinstrument där långgivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken.
Räntetäckningsgrad*	<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>
Skuldsättningsgrad*	<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>
Soliditet*	<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>
Utdelningsgrundande kassaflöde*	<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 genererar under bolagets förvaltning samt bolagets utdelningskapacitet.</p>
Uthyrningsbar yta	<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>
Vakanshyra	<p>Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.</p>
Överskottsgrad*	<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

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